別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　３日提出
目黒(都)　５－４　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	イシイ不動産鑑定事務所
目黒(都)　５－４	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　　石井　栄洋

鑑定評価額	190,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,130,000 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和 ８年　７月　１日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	1,620,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年　６月 20日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	目黒区上目黒二丁目１９６５番７３ 「上目黒２－１３－４」			②地積(㎡)	89 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 防火 高度(最高40m) （その他） (100,400)
	1：2.5	店舗兼共同住宅 ＲＣ 5F 1B	中低層の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	南東7.3 m 区道	水道、ガス、下水	中目黒190 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　30ｍ、南　30ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　8 m、奥行　約　12.5 m、規模　100 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　／　街路：７．３m区道　／　交通施設：中目黒駅南西方190 m　／　法令規制：商業(100,400) 防火 高度(最高40m)		
	⑤地域要因の将来予測	中目黒駅に近い商店街に位置しており、各種店舗・事務所及び中層の店舗付マンション等が建ち並ぶ近隣商業地域である。特段の変動要因はなく当面は現状のまま推移するものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用			
	取引事例比較法	比準価格	2,500,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	2,110,000 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、都内城南エリアに存し中高層店舗兼共同住宅を標準的使用とする圏域であり、主として容積率４００％以上の商住混在地域である。主たる需要者は、数億～十億円規模の収益用不動産や開発用地の取得を企図する国内外の投資ファンド、不動産会社、個人投資家等である。不動産市場においては優良不動産の供給は限定的で需給は逼迫しており、地価は上昇傾向にある。取引の中心価格帯は１種坪３００万円程度を土地の取得基準にしていると判断される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、店舗、店舗兼共同住宅等が混在する地域であり、収益用不動産のほか自己利用目的の取引も認められるなど、多様な需要が認められる。比準価格は市場性を反映した実証的な価格であり、収益価格は収益性が重視される商業地の取引においては重要な指標となるが、想定建物や収支等において想定要素が多い面は否めない。よって本件では比準価格と収益価格を相互に関連づけ、指定基準地等との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 目黒　５－６	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳								
	公示価格 2,350,000 円／㎡	[107.5]／100	100／[100.0]	100／[118.4]	[100.0]／100	2,130,000	標準	街路	0.0	地域	街路	-1.0
								交通	0.0		交通	-2.0
								環境	0.0	要因	環境	+22.0
							補正	画地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 目黒(都)　５－５	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳								
	前年指定基準地の価格 1,230,000 円／㎡	[115.4]／100	100／[100.0]	100／[66.3]	[100.0]／100	2,140,000	標準	街路	0.0	地域	街路	0.0
								交通	0.0		交通	-3.0
								環境	0.0	要因	環境	-24.0
							補正	画地	0.0		行政	-10.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　1,850,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+15.1 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	不動産市場は多極化しつつあり都心部の不動産価格は強含みで推移していくと予想される。一方で物価や金利動向に注視が必要である。
			(地域要因)	比較的広域な商圏を持つ都内人気の商業エリアであり、不動産需要は旺盛で地価は上昇傾向にある。
			(個別的要因)	個別的要因に変化はない。