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)　５－５　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社　タイム・アイ
目黒(都)　５－５	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　　市川　正美

鑑定評価額	202,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,420,000 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 ３日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	1,060,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 23日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	目黒区祐天寺二丁目１１３８番１７ 「祐天寺２－３－１１」			②地積（㎡）	142 (　　)	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	近商 (80,300) 準防 高度(3種最高20m) （その他） (90,300)
	台形 1：1.5	店舗兼事務所 ＲＣ ３	小売店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ駅前の商業地域	南西6.9 m 区道	水道、ガス、下水	祐天寺130 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　40ｍ、南　20ｍ、北　10ｍ		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　10 m、　奥行　約　15 m、　規模　150 ㎡程度、　形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	６．９m区道	交通施設	祐天寺駅東方130 m	法令規制	近商 (90,300) 準防 高度(3種最高20m)
	⑤地域要因の将来予測	小売店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ駅前の商業地域。格別の変動要因はなく当分の間は現状を維持するものと予測する。					

(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　1,550,000　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　1,050,000　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、目黒区及びその周辺区の近隣商業地域。需要者の中心は、個人事業者・不動産事業法人等。個人は店舗併用住宅地、不動産事業法人等は店舗付共同住宅地として利用するのが一般的と思料する。当該地域は、底堅い需要があり価格は上昇傾向。商業地の土地の取引価格は、立地条件など個別性が強いことから中心価格帯を正確に把握することは困難である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域等における市場の取引の実態を基に求めた。収益価格は対象不動産が生み出す収益を基に求めた価格である。当該地域は、駅に近い近隣商業地域であり、主な需要者は、個人事業者・不動産事業法人で収益性と共に市場の取引価格を検討して意思決定を行なうものと思料する。両手法の資料の信頼性は同等と判断した。以上から比準価格と収益価格を関連づけ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　５－４	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 1,330,000 円／㎡	[106.8]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	1,420,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 －	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 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100		標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他

(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　1,230,000 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　目黒　５－４ 公示価格　1,330,000 円／㎡ ②変動率　年間 +15.4 %　半年間 +6.8 %	③価格変動形成要因の	一般的要因	景気は緩やかな回復基調。海外経済の不確実性・中東リスクや物価上昇、金融資本市場の変動の影響に留意する必要がある。
			地域要因	祐天寺駅前の商店街に立地しており不動産需要は底堅い。地域要因に特段の変動はない。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。