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)　５－７　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中目黒不動産鑑定
目黒(都)　５－７	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　　福田　洋子

鑑定評価額	420,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,720,000 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　２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	1,360,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年　６月 30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	目黒区青葉台一丁目１６３番１「青葉台１－１６－１０」				②地積(㎡)	244 ( )	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		準工 (60,200) 準防 高度(2種最高17m) （その他） (70,200)
	1：2	店舗兼事務所 Ｓ 4	中層マンションと店舗、事務所等が混在する地域	南西5.5 m 区道	水道、ガス、下水	中目黒480 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　50ｍ、南　10ｍ、北　30ｍ	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　12 m、奥行　約　20 m、規模　240 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：小規模店舗、店舗付共同住宅が多い目黒川沿いの商住混在地域	街路：５．５m区道	交通施設：中目黒駅　北西方480 m
		法令規制：準工 (70,200) 高度(2種最高17m)		
	⑤地域要因の将来予測	桜の名所として有名な目黒川沿いに位置し、中層の店舗付マンション及び各種店舗・事務所等が建ち並ぶ商住混在地域である。当面は同様に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	1,760,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,250,000	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	同一需給圏は主に東急東横線及び同田園都市線各駅に所在する商業用途又は商住混在地域の範囲。店舗の外、アパート、マンション等混在する地域。商業用途としての需要者は地域的な選好性の強い事業者又は賃貸目的の投資家等。小規模小売店としての出店需要は高いがインフレ・人手不足等から営業の継続は容易ではない。不動産投資への意欲は高く商業地の地価は上昇傾向。土地は規模により総額が相当異なり６千万円～５億円前後、それ以上の取引も見られる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は、最寄駅である中目黒駅への接近性が概ね良好な商住混在の準工業地域に所在している。商業用の自己使用又は投資目的での取引の外、都心方面への接近性等利便性の良好な地域であることから、賃貸店舗、アパート、マンション等の収益物件も多く、比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(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　５－３	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	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 +0.9 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 +5.0 / 交通 -6.0 / 要環境 -28.0 / 因行政 +5.0 / その他 0.0
	公示価格 1,210,000 円／㎡	[106.2]／100	100／[100.9]	100／[74.6]	[100.0]／100	1,710,000			

(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	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 0.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 +1.0 / 交通 +1.0 / 要環境 -23.0 / 因行政 +5.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 1,230,000 円／㎡	[115.4]／100	100／[100.0]	100／[82.5]	[100.0]／100	1,720,000			

(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 1,530,000 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 +12.4 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	賃金収入の上昇期待は高いが円安・物価高・金利動向から景気の先行きはやや不透明。不動産投資意欲は高く商業地の地価は上昇傾向。
			(地域要因)	商業地として人気があるエリアであり、集客力も高い。引き続きの高い不動産投資意欲から地価は上昇傾向である。
			(個別的要因)	個別的要因に変化はない。