

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線 価	[令和 4年1月]	980,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 28 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					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		目黒区八雲一丁目274番5「八雲1-5-6」			②地積 (㎡)	272 ()	③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) 特別用途地区 (100,400)		
	1:1	店舗兼共同住宅 RC 7F 1B	中高層の店舗付共同住宅 等が建ち並ぶ商業地域	南東25 m 都道	水道、 ガス、 下水	都立大学280 m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 70m、西 40m、南 0m、北 20m			②標準的使用		高層店舗付共同住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 16m、奥行き 約 17m、		規模		270㎡程度、	形状 ほぼ正方形		
	④地域的特性	特記	特記すべき事項はない		街	25m都道	交通	都立大学駅西方280 m	法令	商業 (100,400) 防火 高度(最高40m)
		事項			路		施設		規制	特別用途地区
	⑤地域要因の将来予測		中高層の店舗付共同住宅等が建ち並ぶ最寄り駅に近い幹線道路沿いの商業地域であり、建物更新が順次なされ土地の高度利用化が進展していることから、今後とも現状を維持していくものと予測する。							

(3) 最も有効使用の判定	高層店舗付共同住宅地			(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	1,340,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	1,120,000 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を中心とする城南エリア内の主に幹線道路沿いの商業地域及び商住混在地域である。需要者は収益目的の投資家及び不動産業者等が想定される。立地条件に優り、用途の多様性を有する商業地は供給が少なく稀少性が高いため、投資需要は堅調である。土地価格は規模、実効容積率等によりばらつきがあり、中心価格帯の把握はやや困難であるが、概ね土地坪あたり350万円～450万円程度である。				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は最も有効使用の観点から類似し、収益性の検討もなされたうえで取引されたと思料される取引事例に基づき試算しており、市場の実態を反映した実証性の高い価格である。一方、近隣地域は幹線道路沿いの商業地域であることから需要者の多くは収益性を重視する。よって、市場参加者の特性等を勘案し、比準価格と収益価格を相互に関連付け、指定基準地等との検討を踏まえ、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 - 8	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 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 0.0 要 因 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 -8.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 1,050,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [84.6]	[100.0] 100	1,250,000				
(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 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 0.0 要 因 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 交通 +2.0 環境 -7.0 行政 -10.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 945,000 円/㎡	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [77.7]	[100.0] 100	1,250,000				
(10) 対年 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 1,210,000 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/㎡		③ 価 格 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要 因) コロナ禍により停滞していた不動産市場は回復傾向にあるが、不安定な世界情勢及び今後の金融環境と政策の動向に留意する必要がある。 (地 域 要 因) 最寄駅に近い幹線道路沿いの商業地域である。店舗付共同住宅適地であり、コロナ禍においても投資需要は引き続き堅調である。 (個別 要 因) 個別的要因に変動はない。						
②変動率	年間 +3.3 %	半年間 %								