

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 大地不動産鑑定事務所
目黒(都) 5 - 3	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 大地 克巳

鑑定評価額	643,000,000 円	1㎡当たりの価格	4,150,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

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]	3,180,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 29 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		目黒区上目黒三丁目1 8 6 0 番6外「上目黒3－4－3」				②地積 (㎡)	155 ()	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 (80,500) 防火高度 (最高50m) (その他)			
	台形 1：1	店舗、事務所兼住宅 R C 6	中高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域	北東35 m 都道、北西側道	水道、ガス、下水	中目黒近接	(100,500)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 0m、南 0m、北 20m			②標準の使用	中高層店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 13 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記 中目黒駅出入口至近		街 3 5 . 0m都道	交通 中目黒駅南東方近接	法令 商業 (100,500)	事項 路 施設 規制 防火高度 (最高50m)			
	⑤地域要因の将来予測	中目黒駅至近であり、令和4年には東横線と相鉄線の相互直通運転開始予定がある。東京音楽大学「中目黒・代官山キャンパス」が開校し、回遊性が高まったことで今後も駅周辺の繁華性は向上していくものと予想される。								
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 4,320,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 4,020,000 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	①同一需給圏は目黒区、隣接区等を含み広域的に形成されている。②主たる需要者は R E I T、私募基金等等の投資法人であるが、取引総額によっては不動産会社や中堅法人も需要者となる。③コロナ禍により一時的に店舗需要は混乱したが、近時は日本人客が戻りつつあり、需要は底堅さが見られる。④収益性が中心に価格決定がなされる地域であり想定テナント、需要者の収益目論見等が価格に与える影響が大きく、中心価格帯は特にはない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は事例収集の範囲を隣接区に広げ、信頼性の高い事例を中心に試算を行っており、市場実態を反映している。対象基準地は駅至近の準高度商業地域であり、主たる需要者は収益性に着目した機関投資家等が中心であり、収益性を重視した取引が多いことから、諸元を適切に査定した収益価格の説得力も高い。鑑定評価額の決定にあたっては比準価格と収益価格を関連付けて、上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 目黒 5 － 2	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	地 街路 0.0	
	公示価格 4,050,000 円/㎡	[102.5] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	4,150,000		準 交通 0.0	域 交通 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	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	化 環境 0.0	要 環境 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			補 画地 +2.0	因 行政 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 4,030,000 円/㎡			③ 価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	円安傾向が進んだことに注意は必要であるが、依然投資市場には潤沢な資金流入が見られる。				
	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 － 2 公示価格 4,050,000 円/㎡				〔地域要因〕	コロナ禍の影響はワクチン普及もあって薄れつつあり、路面店を中心に店舗の潜在的需要は底堅い。				
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動は特段みられない。				
	②変動率	年間 +3.0 %	半年間 +2.5 %							