

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱三友システムアプレイザル
目黒(都) 5 - 4	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 福田 洋子

鑑定評価額	127,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,430,000 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 1 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	1,130,000 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	倍率種別	倍
(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)			
	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	(100,400)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 30 m、北 20 m			②標準の使用	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 7.3 m区道		交通施設 中目黒駅南西方190 m	法令規制 商業 (100,400) 高度(最高40m)			
(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 1,470,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 1,220,000 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	同一需給圏は東急東横線及び東急線各駅の近隣商業地域又は商業地域の範囲。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縁的選好性の強い個人事業者又は自己使用目的の法人等。経済動向の影響から一般小規模小売店の商況は厳しいが不動産投資への意欲は高く商業地の地価はやや強含み傾向である。土地は規模により総額が異なるが500百万円～3000百万円前後の取引が多く5000百万円以上も見られる。									
(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良好な近隣商業地域に所在している。商業用の自己使用目的での取引のほか、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、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)公規価示価格値と格しをた	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	標準 街路 0.0	地域 街路 -1.0	
	公示価格 1,650,000 円/㎡	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [116.4]	[100.0] 100	1,440,000		準 交通 0.0	域 交通 +1.0	
(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	化 環境 0.0	要 環境 +20.0	
	前年指定基準地の価格 945,000 円/㎡	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [69.8]	[100.0] 100	1,390,000		補 画地 0.0	因 行政 -3.0	
(10)対年ら象標の基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 1,390,000 円/㎡			③価格変動形成要因	〔一般的要因〕 急激な円安及びインフレによる商況の低迷が懸念されるが金融緩和に伴う高い不動産投資意欲から商業地の地価はやや強含み傾向である。	〔地域要因〕 物価上昇等経済動向の影響による商況が懸念されるが人気エリアで新型コロナウイルスの影響からは回復しつつあり地価はやや上昇傾向である。				
	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 公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間 +2.9 %	半年間 %							