

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)5-4	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 福田 洋子

鑑定評価額	134,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,500,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月3日	(6)路線価	[令和5年1月]	1,180,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	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」				地積 (㎡)	(89)	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	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	範囲	東 20 m、西 30 m、南 30 m、北 20 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地					
	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		
	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)		
	地域要因の将来予測	中目黒駅に近い商店街に位置しており、各種店舗・事務所及び中層の店舗付マンション等が建ち並ぶ近隣商業地域であり、当面は現状と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 1,540,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 1,360,000 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、東急線各駅及びJR山手線目黒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、投資家等。社会構造の変化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上昇傾向である。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 と格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 目黒 5 - 6		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	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 要 因 行政 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 交通 +1.0 環境 +20.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格 1,720,000 円/㎡		[102.5] 100	100 [100.0]	100 [116.4]	[100.0] 100	1,510,000				
(9)指か 定ら 基の 準 地 討	指定基準地番号 目黒(都) 5 - 5		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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 要 因 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 -3.0 環境 -20.0 行政 -10.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 973,000 円/㎡		[104.8] 100	100 [100.0]	100 [69.8]	[100.0] 100	1,460,000				
(10)対年 象標の 基準地 準価 地格の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,430,000 円/㎡ - 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/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〈一般的 要因〉	円安及び物価高、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上昇傾向である。					
	〈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概ね回復し地価はやや上昇傾向である。						
	〈個別的 要因〉				個別的要因に変化はない。						
変動率		年間 +4.9 %	半年間 %								