

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

比準価格の試算では、目黒区内における私鉄沿線の商業地域に存する取引事例等、市場参加者の観点から代替競争関係が認められる事例を収集・選択し、実証的な価格が求められた。収益価格の試算では、最有効使用の建物を想定し、土地残余法を適用して理論的な価格が試算された。商業地帯の価格形成においては、市場性及び収益性の両面が重視されることから、比準価格と収益価格を関連づけ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(10) 対象基準地の前	年の検討 標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 945,000 円／㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因]	先行き不透明感があるものの、景気は持ち直しつつあり、目黒区内における商業地の需要は、概ね底堅く推移している。
		①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 ■代表基準地 □標準地 標準地番号 目黒 5-4 公示価格 950,000 円／㎡					[地域要因]	祐天寺駅前の商店街に立地しており不動産需要は底堅い。地域要因に特段の変動はない。
							[個別的要因]	敷地の形状が台形であるものの、市場競争力は近隣地域の標準的画地と概ね同等であり、個別的要因に特段の変動はない。
		②変動率	年間	+3.0%	半年間		+2.4%	