

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
目黒（都） 5－7	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 瀧 康次郎

鑑定評価額	293,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,200,000 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 2 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	950,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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				目黒区青葉台一丁目163番1「青葉台1ー16ー10」				②地積(㎡)		244()		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		準工(60,200) 準防高度地区2種最高17m(その他) (70,200)			
	1:2		店舗兼事務所 S 4		中層マンションと店舗、事務所等が混在する地域		南西5.5 m区道		水道、ガス、下水		中目黒480 m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 50 m、南 10 m、北 30 m						②標準的使用		中層店舗兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等			間口 約 12 m、奥行 約 20 m、			規模 240 ㎡程度、			形状 長方形						
	④地域的特性		特記事項		小規模店舗、店舗付共同住宅が多い目黒川沿いの商住混在地域		街路 5.5 m区道		交通施設		中目黒駅 北西方480 m		法令規制		準工(70,200) 準防高度地区2種最高17m	
	⑤地域要因の将来予測		目黒川沿いに存する、中層の店舗付マンションや店舗・事務所等が建ち並ぶ商住混在地域であり、地域内においては特段の変動要因がないことから、当分は現状を維持すると予測する。													
(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		1,220,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格		973,000 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	同一需給圏は主に東急東横線及び同田園都市線各駅に所在する中層の店舗付マンションや店舗・事務所等が建ち並ぶ商住混在地域である。需要者は不動産業者、地縁的選好性の高い事業者等である。同一需給圏における賃料水準等に大きな変動はみられず、新型コロナウイルス感染症の影響は限定的である。中小規模の土地は規模により総額が相当異なり、一律には把握し難いが、200百万円～400百万円前後の取引が見られる。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性の認められる取引事例を基礎として試算されており、実証性を備え高い説得力を有する。収益価格は、賃貸事業としての収益性を反映した理論的な価格であり、高い説得力を有する。本件では、比準価格を標準として収益価格を関連づけ、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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公規価示標準価格と格しをた	①□代表標準地 ■標準地		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 +5.0	
	標準地番号												準交通 0.0 域 交通 -6.0			
	目黒 5ー3												化環境 0.0 要 環境 -28.0			
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格		[102.5]		100		100		[100.0]		1,190,000		補画地 +0.9 因 行政 +5.0		正行政 0.0 その他 0.0	
	877,000 円/㎡		100		[100.9]		[74.6]		100				その他 0.0			
	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		標準街路 0.0 地 街路 +1.0	
	目黒(都) 5ー5												準交通 0.0 域 交通 +1.0		化環境 0.0 要 環境 -25.0	
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	前年指定基準地の価格		[103.0]		100		100		[100.0]		1,210,000		補画地 0.0 因 行政 +5.0		正行政 0.0 その他 0.0	
	945,000 円/㎡		100		[100.0]		[80.3]		100				その他 0.0			
	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,170,000 円/㎡				③ 価格変動形成要因の		〔一般的要因〕 新型コロナウイルス感染症の感染対策に万全を期し、経済社会活動の正常化が進むなかで、景気が持ち直していくことが期待される。									
	①ー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/㎡						〔地域要因〕 目黒川沿いの商住混在地域で、地域要因に大きな変化はなく、需要は引き続き堅調に推移している。									
②変動率 年間 +2.6 % 半年間 %				〔個別的要因〕 個別的要因に変化はない。												