（価調）第　12-001　号
2023（令和5）　年　5　月　2　日

株式会社〇〇〇　御中

価　格　調　査　報　告　書

不動産鑑定業者登録
東京都知事登録(3)第2423号
東京都目黒区青葉台1-16-4
ME Bldg.
株式会社MEコーポレーション
代表取締役
寺坂　鉄兵
担当不動産鑑定士
伊奈　百合香

1. 対象不動産の表示

〔土地〕

番号	所在	地番	地目 登記	地目 現況	地積(㎡) 登記	地積(㎡) 実測	地積(㎡) 評価採用数量	所有権登記名義人または所有者
1	東京都目黒区 碑文谷5丁目	107番	宅地	宅地	254.41		254.41	株式会社○○○
合計数量					254.41		254.41	

〔建物〕

番号	所在	家屋番号	構造	種類	床面積(㎡) 登記数量		床面積(㎡) 評価採用数量	所有権登記名義人または所有者
	(主たる建物)							
1	東京都中央区 碑文谷五丁目 107番地	107番の2	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建	共同住宅 作業所 事務所 倉庫	1階 114.23 2階 114.61 3階 115.92 4階 115.92 5階 73.81 地下1階 92.05		延 626.54	株式会社○○○

〔所在図・案内図〕

2. 鑑定評価額

正　常　価　格	254,000,000円

※正常価格の意義

正常価格とは、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表す適正な価格をいう。この場合、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場とは、以下の条件を満たす市場をいう。

(1)市場参加者が自由意思に基づいて市場に参加し、参入、退出が自由であること

なお、ここでいう市場参加者は、自己の利益を最大化するために、つぎのような要件を満たすとともに、慎重かつ懸命に予測し、行動するものとする。

①売り急ぎ、買い進み等をもたらす特別な動機がないこと

②対象不動産及び対象不動産が属する市場について取引を成立させるために必要となる通常の知識や情報を得ていること

③取引を成立させるために通常必要と認められる労力、費用を費やしていること

④対象不動産の最有効使用を前提とした価値判断を行うこと

⑤買主が通常の資金調達力を前提とした価値判断を行うこと

(2)取引形態が市場参加者に制約されたり、売り急ぎ、買い進み等を誘引するような特別なものでないこと

(3)対象不動産が相当の期間、市場に公開されていること

3. 必要的記載事項及び評価の条件

価格時点		2012年4月1日
依頼目的		売買の参考として
鑑定評価額等の公表の有無等		☑ 無　☐ 有
鑑定評価額等の開示の有無等		☑ 無　☐ 有
鑑定評価書の提出の有無等		☑ 無　☐ 有
価格の種類		正常価格
評価の条件	対象確定条件	・評価数量は依頼者ご指示により、登記簿数量を採用します。
	付加条件	・不動産鑑定士の通常の調査能力では土壌汚染、地下埋設物は認められなかったので土壌汚染等に関する価格形成要因を考慮外とします。 後日、専門家による詳細調査により土壌汚染等が判明した場合、鑑定評価額に影響を与える可能性があります。
土地の種別		（住宅地）☐ 優良　☐ 準優良　☐ 標準　☑ 混在　☐ 農家　☐ その他 （商業地）☐ 一般高度　☐ 業務高度　☐ 複合高度　☐ 準高度　☐ 普通　☐ 近隣　☐ 路線 （工業地）☐ 工業　☐ 流通業務 （その他）☐ 宅地見込地
対象不動産の類型		☐ 更地　☐ 底地　☐ 借地権　☐ 自用の建物及びその敷地　☐ 貸家及びその敷地 ☐ 区分所有建物及びその敷地　☑ その他　貸家及びその敷地（一部自用）
評価対象の権利形態		所有権
関与不動産鑑定士及び関与不動産業者に係る利害関係等		関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別な利害関係の有無：　☐ 有　☑ 無
		依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無：　☐ 有　☑ 無
		本鑑定評価額が依頼者以外へ開示される場合の当該相手方又は本鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無：　☐ 有　☑ 無
鑑定評価を行なった日付		2012年4月25日

4. 鑑定評価額決定理由の要旨

■対象不動産の確認

実地調査日	2012(平成24)年4月21日
確認資料	☑ 登記記録等 ☑ 公図 ☐ 地積測量図 ☐ 確定実測図 ☑ 課税通知書 ☐ 評価証明書 ☑ 建築確認通知書 ☐ 検査済証 ☑ 竣工図面 ☐ 工事請負契約書 ☐ 修繕記録 ☐ 土壌汚染等調査レポート ☑ 建物図面 ☐ 売買契約書 ☐ エンジニアリングレポート ☑ 賃貸借契約書 ☐ 管理規約 ☐ 重説 ☐ その他
立会人	☑ 無 ☐ 有
件外建物の有無	☑ 無 ☐ 有
確認の結果	☑ 一致 ☐ 不一致

■地域分析

□市区町村概況

市区町村名　目黒区　　面積　14.70km²

	H19年4月	H20年4月	H21年4月	H22年4月	H23年4月	H24年4月
人口	251,441	252,452	253,176	253,557	254,817	255,892
世帯数	138,047	139,459	140,292	140,440	141,212	142,246
人口増減率	-	0.4%	0.3%	0.2%	0.5%	0.4%

公示地価	H18	H19	H20	H21	H22	H23
住宅地変動率	17.6%	12.7%	-11.7%	-8.5%	-1.5%	-1.0%
商業地変動率	18.4%	17.5%	-10.0%	-8.4%	-2.7%	-1.6%

□近隣地域の特性

近隣地域の特性	目黒通り背後に位置し、低層の共同住宅、一般住宅、駐車場等が混在する地域です。環七通りと目黒通りの交差する柿の木坂陸橋が近く、バス路線も充実しており、目黒駅方面へのアクセスも容易です。東急東横線「学芸大学」駅から徒歩十数分の距離にあり、最寄駅からはやや離れるものの、スーパー、郵便局等に近く、生活利便性、交通利便性はともに比較的良好な地域となっています。
標準的使用	(標準的使用) 共同住宅の敷地 (画地規模) 200㎡前後

□将来動向

周辺地域の将来性	☐ 発展的 ☐ やや発展的 ☑ 現状で推移 ☐ やや衰退的 ☐ 衰退的

■個別分析

□土地

街路条件	主たる前面道路の状況	（方位）東　（幅員）7.1m　（歩道）☑無 □有　（舗装）☑舗装 □未舗装 （種類）区道（　　）
	主たる道路以外の状況	（方位）北東　（幅員）5.3m　（歩道）☑無 □有　（舗装）☑舗装 □未舗装 （種類）区道（　　） （方位）　（幅員）　（歩道）□無 □有　（舗装）☑舗装 □未舗装 （種類）（　　） （方位）　（幅員）　（歩道）□無 □有　（舗装）□舗装 □未舗装 （種類）（　　）
	系統連続性	□良 □否 ☑普通 □行き止まり □階段
	その他	
接近条件	最寄り駅への接近性	東急東横線「学芸大学」駅　（道路距離）900m　（時間）
	最寄りバス停への接近性	（道路距離）　（時間）
	商店街・公共施設への接近性	（商店街）ダイエー碑文谷店　約180m　（公共施設）目黒区役所　約2,800m
	その他	
環境条件	隣接不動産等の状態	共同住宅等
	日照・通風・地質等	（日照・通風）□良 □否 ☑普通　（地質・地盤等）□良 □否 ☑普通
	供給処理施設	（上水道）☑水道 □専用水道 □引き込み可 □無 （下水道）☑処理区域内 □処理区域外 □引き込み可 □無 （ガス）☑都市ガス □簡易ガス □引き込み可 □無
	危険・嫌悪施設等	☑無 □有（内容）
	その他	
画地条件	間口・奥行	（間口）12.2m　（奥行）18.6m
	形状	□正方形 □ほぼ正方形 □長方形 ☑ほぼ長方形 □台形 □ほぼ台形 □不整形 □ほぼ整形 □その他
	高低差	☑等高 □高低差有（内容）
	地勢	☑無 □有（内容）
	接面関係	☑角地 □準角地 □二方路 □三方路 □四方路 □中間画地
	私道負担・道路後退	☑無 □有（内容）
	高圧線下地	☑無 □有（内容）
	土壌汚染	☑無（確認先）目黒区環境保全課公害対策係 □有（内容）
	埋蔵文化財	☑無（確認先）目黒区教育委員会生涯学習課文化財係 □有（内容）
	その他	

行政的条件	区域区分	市街化区域	
	用途地域・特別用途地区	準工業地域	
	建ぺい率	（指定）60%	（基準）70%
	容積率	（指定）200%	（基準）275%（面積による加重平均）
	防火地域・高度地区	（防火地域）準防火	（高度地区）第2種高度地区（最高高さ17m）
	その他	目黒通り道路境界から20m以内は、準工業地域（建蔽率60%、容積率300%）	

□建物

1	築年月日	（築年月）1990年2月　（築後約22年）
	用途・構造・階層	（用途）事務所・共同住宅等（構造）鉄筋コンクリート造　（階層）B1・5F
	外装	（基礎）　（屋根）陸屋根
		（外壁）コンクリート打放し、タイルシート貼（その他）エレベーター1基（4人乗）
	施工の程度	□特上　□上　☑標準　□下
	維持管理状態	□良好　☑標準　□不良
	老朽化・修繕必要箇所	（老朽化）経年程度　（要修繕）
	建築確認等	（確認済証番号）H1. 9. 8　第426号（新築）、H2.2.15　第1066号（増築）
		（検査済証番号）新築・増築ともに無し
	その他	

□建物賃貸状況一覧

階数	テナント名	賃貸始期	契約期間	賃貸面積 ㎡	目的	家賃 円	家賃 円／㎡	共益費 円	保証金等 円	想定保証金 円
1	自社使用			147.20	事務所	485,760	3,300			2,914,560
2	法人	2003/9/1	2年	36.44	事務所	137,550	3,775		484,000	484,000
2	法人	2000/9/1	2年	42.90	事務所	152,250	3,549		540,000	540,000
2	法人	2010/4/1	2年	40.65	事務所	140,000	3,444		260,000	260,000
2	法人	2011/6/1	2年	32.79	事務所	109,524	3,340		105,000	105,000
3	個人	2004/8/1	2年	41.70	居宅	140,000	3,357		260,000	260,000
3	個人	2012/3/1	2年	57.43	居宅	155,000	2,699		145,000	145,000
4	個人	2007/12/1	2年	41.70	居宅	140,000	3,357		260,000	260,000
4	個人	2011/3/1	2年	57.43	居宅	160,000	2,786		160,000	160,000
5	個人	2004/9/1	2年	35.16	居宅	150,000	4,266		280,000	280,000
5	個人	2011/4/1	2年	50.37	居宅	157,000	3,117		294,000	294,000
B1	自社運営			74.99	ｽﾀｼﾞｵ	134,982	1,800		400,000	134,982
	現行合計					1,641,324		0	3,188,000	
	想定合計					2,062,066		0		5,837,542

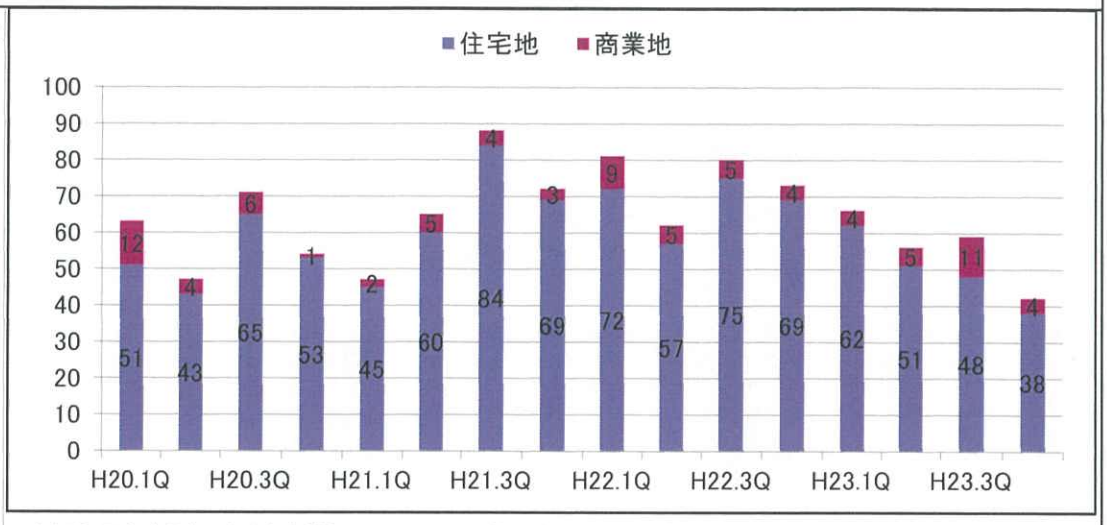
・賃料は共益費込み税抜きとなります。自社使用部分は、市場分析に基づき賃料設定を行っています。
・B1は現在ダンススタジオを自社運営（月額収入約200,000円）していますが、持続可能な使用の観点から倉庫として賃料設定しています。

■市場分析

□対象不動産にかかる市場の特性

[取引動向]

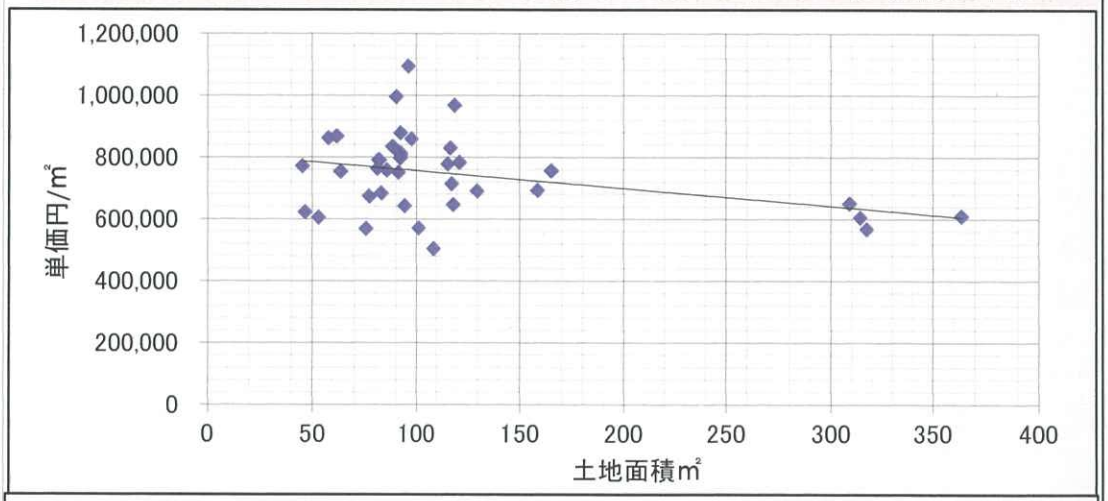
土地取引件数

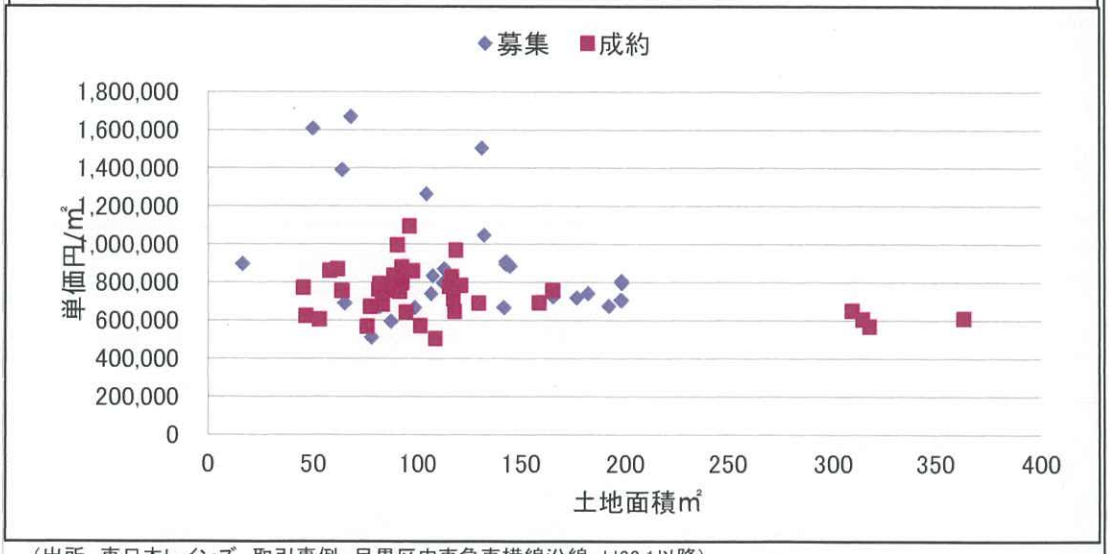


（出所　国土交通省　土地総合情報システム取引価格検索　四半期別データ）

目黒区内の土地の取引は、住宅用地が大半を占めます。H22.3Qから減少傾向が続いていますが、水準的にはリーマンショック以前と同程度です（H23.4Qは集計途中）。

土地取引事例

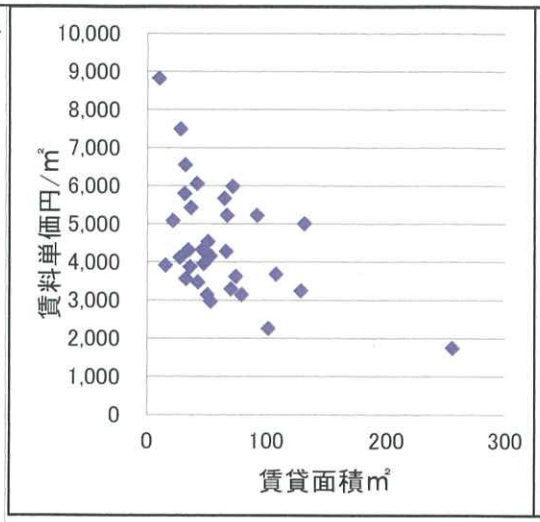


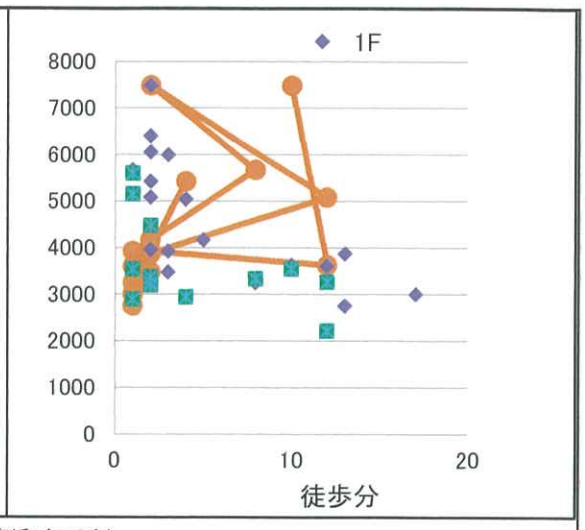


（出所　東日本レインズ　取引事例　目黒区内東急東横線沿線　H23.1以降）

50～100㎡前後の小規模画地が取引の中心です。対象不動産と類似する250㎡程度の土地単価は近似曲線から、70万円前後の水準と推測されます。成約事例のレンジは、50万～100万円の範囲にあり、募集レンジと比較して低めの水準に収束しています。

店舗・オフィス賃料

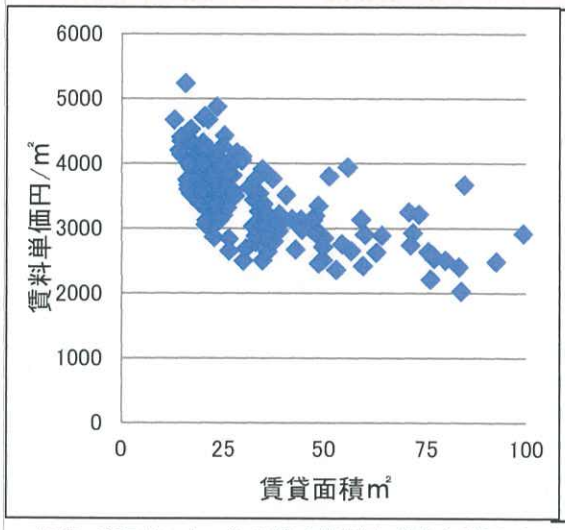


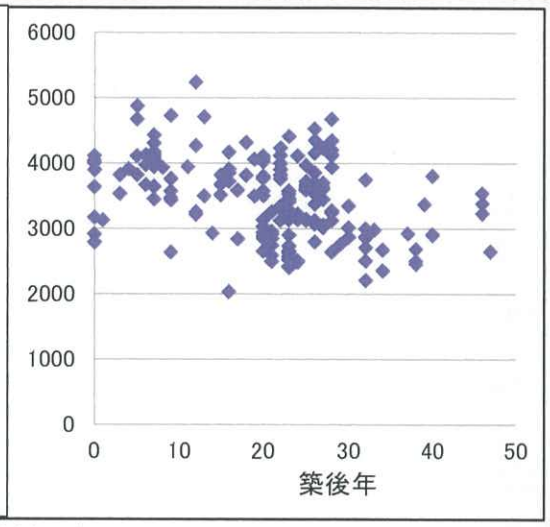


（出所　レインズ・ATBB　賃貸成約事例　東急東横線　直近1年以内）

小型物件が中心で、賃貸面積、徒歩分と単価との間に一定の相関関係がみられます。徒歩10分超では1Fとそれ以外の単価差が小さくなり、2,000～4,000円/㎡の水準です。

マンション賃料

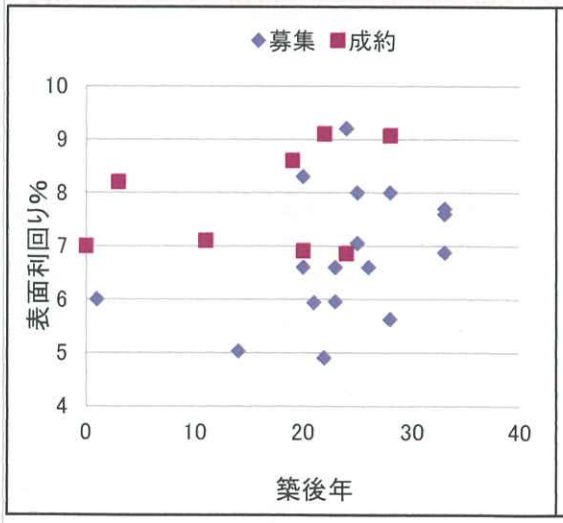


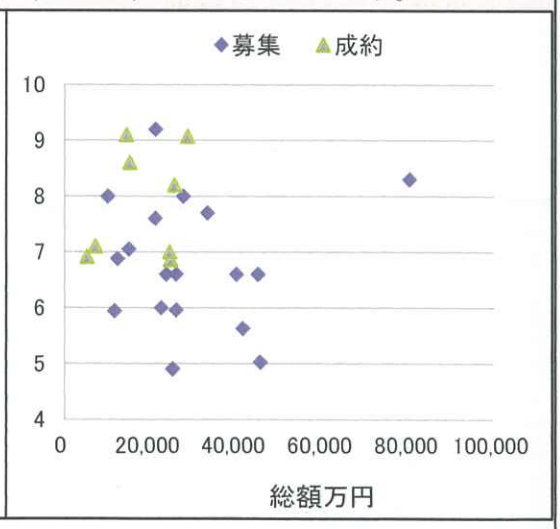


（出所　東日本レインズ　賃貸成約事例　学芸大学駅　直近半年以内）

上記店舗・オフィス物件に比べ需要・供給とも多い状況です。40㎡以下の物件が中心で築後20～30年の物件の賃料単価は、およそ2,500～4,500円となっています。

投資利回り



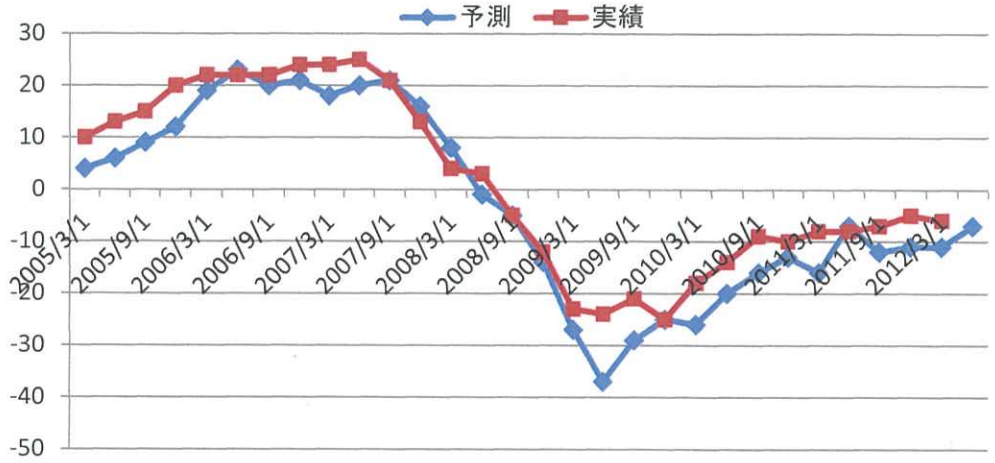


（出所　東日本レインズ・ATBB・健美家　目黒区　一棟マンション）
注)利回りは次の式にて求めています。想定利回り(年)＝[(想定賃料＋共益費等)]×12ヶ月÷購入価格

成約事例の表面利回りはおよそ7～9%のレンジにあり、総額3億円未満の規模が中心とです。募集物件の全体数に比べ成約は限られ、買い手優位の市況と思料されます。

[市場動向]

[市場競争力]

同一需給圏の範囲	東京都23区全体、特に目黒区、渋谷区内で容積率200～300%の混在住宅地域。
主な需要者	賃料収入を目的とする法人、個人投資家
不動産市場業況	 (出所　日本銀行　全国企業短期経済観測調査　不動産) DI値とは景況の判断指標の一つであり、業況の良い企業割合数より悪い企業の割合数を差し引いたもの
売買市場動向	☐ 売り手市場　☐ 均衡　☑ 買い手市場 土地について、地元業者ヒアリングによると近隣地域における住宅地の単価は、エンドユーザー価格で坪240万円程度とのことです。目黒区全体の取引のうち、約6割が募集から値を下げて成約に至っており、市況はやや弱含んでいます。一方、登録から成約までの日数が1か月以内の取引が半数近く、住宅地としての根強い需要がうかがえます。
賃貸市場動向	☐ 貸し手市場　☐ 均衡　☑ 借り手市場
将来地価変動予測	☐ 上昇　☐ 緩やかに上昇　☐ 横這い　☑ 緩やかに下落　☐ 下落
市場競争力	☐ 非常に劣る　☐ 劣る　☑ やや劣る　☐ 普通　☐ やや優れる　☐ 優れる　☐ 非常に優れる 角地で採光・建物配置の自由度に優れ、目黒通りからの視認も可能なため、住宅だけでなく商業需要も見込めます。ただ、住宅については交通量の多さから騒音、振動等がやや問題となります。建物は築22年の店舗付共同住宅で、設備・施工の質・管理状態等は標準的です。但し検査済証が無いため、購入に際し金融機関からの融資が困難となる可能性があり、上記を総合的に勘案すると、市場競争力はやや劣ると判断します。

□最有効使用の判定

土地の最有効使用	店舗付共同住宅の敷地
土地と建物の適応の状態	基準容積率約275%に対し実際使用容積率は約273%であり適応しています。
土地建物の最有効使用	☑ 現況用途の継続使用　☐ 用途変更　（新用途）　☐ 建物取り壊し 近隣地域の標準的使用とはやや異なりますが、対象不動産の立地特性を考慮すれば、妥当と判断します。

■鑑定評価方式の適用

採用手法	☑ 原価法 ☑ 取引事例比較法 ☑ 収益還元法 ☐ その他
不採用理由	対象不動産と類似した土地建物一体とした適切な取引事例の収集が困難なため、取引事例比較法の適用は断念します。

□原価法

〔土地〕

（比準価格）

符号	所在概要	取引年月	取引価格	事情補正	時点修正	標準化補正	地域格差	試算値	標準画地の比準価格	個別格差	対象土地の比準価格
A	目黒区碑文谷2丁目	11/1	円／㎡ 795,583	100/100	99/100	100/105	100/103	円／㎡ 728,000	円／㎡ 729,000	110/100	円／㎡ 802,000
B	目黒区碑文谷2丁目	11/7	円／㎡ 674,387	100/90	99.4/100	100/103	100/100	円／㎡ 723,000		（内訳）角地 2 立地 ±0 容積率 8	
C	目黒区碑文谷2丁目	10/7	円／㎡ 727,171	100/100	97.9/100	100/105	100/95	円／㎡ 714,000			
D	目黒区碑文谷5丁目	11/9	円／㎡ 717,990	100/85	99.6/100	100/102	100/110	円／㎡ 750,000			

（規準価格）

公示地基準地	所在概要	価格時点	公示価格標準価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地の規準価格	個別格差（比準価格に同じ）	対象土地の規準価格
目黒 公 7 −1	目黒区目黒本町2丁目9番9	12/1	円／㎡ 580,000	99.8/100	100/90	100/95	円／㎡ 677,000	110/100	円／㎡ 745,000

（路線価）

最新の相続正面路線価
円／㎡ 500,000

（土地価格）

番号	判定根拠		土地価格	
				総額
1	更地価格の判定	上記取引事例はいずれも同等の規範性を有すると判断される。よって、4試算価格の中庸値を採用し、基準地価格を規準の上、比準価格をもって更地価格と判定した。	円／㎡ 802,000	円 204,000,000
	建付地価格の判定	更地価格 802,000円／㎡ × （ 1 − 建付減価率 0.00 ）		
	備考（私道負担等）			
	備考（借地権価格・底地価格等）	更地価格 借地権割合	円／㎡	円

〔建物〕

番号	再調達原価		減価修正算定根拠							総合現価率	建物価格	
			(主体)			(付帯・設備)			残価率			
		総額	割合	経過/耐用	観察減価	割合	経過/耐用	観察減価				総額
1	円／㎡ 220,000	円 137,840,000	0.80	22 ／ 40	0.00	0.20	15 ／ 15	0.00	0.05	(0.39)	円／㎡ 85,800	円 54,000,000
	円／㎡	円		／			／			(　　)	円／㎡	円
	円／㎡	円		／			／			(　　)	円／㎡	円
	円／㎡	円		／			／			(　　)	円／㎡	円
	円／㎡	円		／			／			(　　)	円／㎡	円
	円／㎡	円		／			／			(　　)	円／㎡	円
	円／㎡	円		／			／			(　　)	円／㎡	円
	円／㎡	円		／			／			(　　)	円／㎡	円
	円／㎡	円		／			／			(　　)	円／㎡	円
	円／㎡	円		／			／			(　　)	円／㎡	円

〔積算価格〕

	土地建物価格の単純合計額			取壊最有効使用と判定された場合の建物取壊費用控除	市場性減価	積算価格
			総額			
土地	204,000,000円	(79.1%)	258,000,000円		0.90	232,000,000円
建物	54,000,000円	(20.9%)				

□市場性減価

本件では、建物の検査済証が無いため、購入に際して金融機関からの融資が困難になることが予想されます。
相対的に需要者が限定されることによる土地建物一体としての市場性の減価を、△10%と査定しました。

□収益還元法

〔賃貸条件一覧〕

階	床面積	有効率	賃貸面積	用途	月額家賃		月額共益費		保証金	保証金額	権利金額
	㎡	%	㎡		円	円／㎡	円	円／㎡	月数	円	円
B1F	84.00	89.3	74.99	店舗	134,982	1,800			1.0	134,982	
1F	158.38	92.9	147.20	店舗	485,760	3,300			6.0	2,914,560	
2F	166.61	91.7	152.78	店舗	539,324	3,530			3.0	1,389,000	
3F	99.58	99.5	99.13	事務所	295,000	2,976			1.0	405,000	
4F	99.58	99.5	99.13	事務所	300,000	3,026			1.0	420,000	
5F	87.07	98.2	85.53	事務所	307,000	3,589			1.0	574,000	
計	695.22		658.76		2,062,066		0			5,837,542	0

〔総収益〕

項目	金額	算出の根拠				
年額家賃収入	24,744,800円	（月額家賃）	2,062,066円	×	12か月	
年額共益費収入	0円	（月額共益費）	0円	×	12か月	
保証金等の運用益	175,100円	（保証金等）	5,837,542円	×	（運用利回り）	3.0%
権利金の運用益及び償却額	0円	（権利金）		×	（年賦償還率）	
その他の収入	0円	（雑費）	0円	×	12か月	
総収入	24,919,900円					
空室損失相当額	2,118,200円	（年間総収入）	24,919,900円	×	（空室率）	8.5%
実効総収益	22,801,700円					

〔総費用〕

項目		金額	算出の根拠				
維持管理費		1,495,200円	（総収入）	24,919,900円	×	6 %	
修繕費		1,744,400円	（総収入）	24,919,900円	×	7 %	
その他		0円	（年額共益費）		×	0.00	
公租公課	土地	756,471円	□ 推定額 ☑ 実額相当（確認先）H23課税明細書				
	建物	770,427円	□ 推定額 ☑ 実額相当（確認先）H23課税明細書				
損害保険料		137,800円	（建物価格）	137,840,000円	×	0.001	
その他の費用							
総費用		4,904,298円	（経費率）	21.5%	総費用/実効総収益		

〔収益価格〕

項目	金額	算出の根拠					
償却前純収益	17,897,402円	（実効総収益）	22,801,700円	－	（総費用）	4,904,298円	
還元利回り	6.8%	（リスクフリー利回り）	（不動産投資の標準的リスク）	（地域）	（築年）		
		1.0% ＋	4.0% ＋	目黒区 1.0% ＋	築22年 0.5%		
		（市場性）	（権利関係）	（用途）			
		検済無し 0.3% ＋	＋				
収益価格	263,000,000円	（償却前純収益）	17,897,402円	÷	（還元利回り）	6.8%	
		（取引利回り）	9.5%	総収入/収益価格			

■試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

□試算価格

積　算　価　格	232,000,000円
収　益　価　格	263,000,000円

□試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

〔試算価格の調整〕

(1) 上記、2試算価格には若干開差が生じているため、鑑定評価の手順の各段階について客観的・批判的に再吟味します。

積算価格は、不動産の費用性及び市場性を反映した試算価格です。本件では、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例を収集し、規範性の求められるものを選択の上比準しており、補修正、要因比較等もほぼ妥当な範囲で適切に行っています。建物については、外観調査を踏まえ、竣工図に基づき類似建物の建築費を勘案して再調達原価を求めました。また、経済的耐用年数にわたって減価を行っています。さらに、一体としての市場性を考慮してしており、市場の情勢、対象不動産の個別性を反映した実証的な価格といえます。

一方、収益価格は、土地建物が生み出す純収益を還元利回りで還元して求めた理論的な価格です。

賃料水準、還元利回りの数値如何によっては価格が大きく左右される面を内包しますが、本件では成約事例の表面利回りから査定しており、現実的な利回りといえます。また、総収入及び総費用の算定において、実際のレントロールを基に、自社使用の1階及び地下1階部分には周辺賃料相場、市場動向を考慮しました。

よって求められた価格は、対象不動産の現況の収益性を適正に反映した価格と言えます。

(2) 対象不動産の典型的需要者は、賃料収入を目的とした投資家及び不動産業者と思料されます。彼らは、現況の収益性を重視して取引条件等を決定します。したがって、収益価格がより説得力を持つと考えられます。但し、本件では一部を自社利用していることにより収益価格の査定に想定要素が多いこと、また自用目的の法人等の取得も考えられることから、実需サイドの費用性を反映した積算価格をも考慮することで、適正さを担保することが妥当と判断しました。

〔鑑定評価額の決定〕

以上から、本件では収益価格を重視し積算価格を比較考量の上、以下の通り鑑定評価額を決定しました。

□鑑定評価額

鑑　定　評　価　額		254,000,000円	
(内訳)	土　地　1	201,000,000円	(≒　790,000円／㎡)
	建　物　1	53,000,000円	(≒　)
			(≒　)
			(≒　)

取引事例の概要

符号	所在	取引時点（登記原因日）	取引価格	交通事情	前面道路接面状況	行政規制（指定）	地積	間口・奥行形状	取引当事者特記事項
A	目黒区碑文谷2丁目	2011年1月	土地 105,200,000円 （795,583円／㎡） 建物 67,800,000円 合計 173,000,000円	東急東横線「学芸大学」駅 800m	南東8.0m舗装区道	第1種住居 建蔽率60% 容積率200%	132.23㎡	間口 10.0m 奥行 15.0m 略台形	売主 個人 買主 個人
B	目黒区碑文谷2丁目	2011年7月	土地 127,250,000円 （674,387円／㎡） 建物 1,500,000円 合計 128,750,000円	東急東横線「学芸大学」駅 1,120m	南東11m舗装区道、東6m、北4m	1中高 建蔽率60% 容積率200%	188.69㎡	間口 17.0m 奥行 14.0m 略長方形	売主 法人 買主 個人
C	目黒区碑文谷2丁目	2010年7月	土地 77,800,000円 （727,171円／㎡） 建物 合計 77,800,000円	東急東横線「学芸大学」駅 1,000m	西12.5m舗装区道	1中高 建蔽率60% 容積率200%	106.99㎡	間口 5.8m 奥行 18.2m 長方形	売主 法人 買主 個人
D	目黒区碑文谷5丁目	2011年9月	土地 198,000,000円 （717,990円／㎡） 建物 12,210,000円 合計 210,210,000円	東急東横線「学芸大学」駅 560m	西5.5m舗装区道、北5.5m	1中高 建蔽率60% 容積率200%	275.77㎡	間口 18.0m 奥行 15.0m ほぼ整形	売主 個人 買主 法人

公示地または基準地の概要

符号	公示地基準地	所在	価格時点	公示価格標準価格	交通事情	前面道路接面状況	利用状況	行政規制（指定）	地積	間口奥行形状
公	目黒 （公） 7 －1	目黒区目黒本町2丁目9番9	2012年1月1日	580,000円／㎡	東急東横線「学芸大学」駅 950m	北西8.0m舗装区道	事務所兼共同住宅	準工業 建蔽率60% 容積率200%	376㎡	1 : 1 台形

時点修正

公示価格及び標準価格の年間変動率を標準とし、さらに取引事例の動向を加味して、時点修正率を次のように判定した。

2010年	1月	～	2010年 12月	2.4%（年率）
2011年	1月	～	2011年 12月	0.9%（年率）
2012年	1月	～	価格 時点	0.6%（年率）

符号	標準化補正						
	街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	画他条件	その他の条件	相乗積
A					規模 5		105
B					三方路 3		103
C					規模 5		105
D					角地 2		102
公示・標準地					規模 -10		90

符号	地域格差					
	街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他の条件	相乗積
A		最寄駅接近性 3				103
B						100
C			周辺環境 -5			95
D		最寄駅接近性 5	周辺環境 5			110
公示・標準地			周辺環境 -5			95