別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　３日提出
目黒(都)　－１　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　大地不動産鑑定事務所
目黒(都)　－１	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　　大地　克巳

鑑定評価額	530,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,720,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	1,320,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 20日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	目黒区自由が丘二丁目１２３番８「自由が丘２－１８－２６」			②地積(㎡)	308 ( )	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	１低専 (50,100) 準防 高度(1種) （その他） (60,100)
	1：1	住宅 ＲＣ ２	中規模以上の一般住宅が多い閑静な住宅地域	北5.4 m 区道	水道、ガス、下水	自由が丘500 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　35ｍ、南　80ｍ、北　25ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　17 m、奥行　約　18 m、規模　300 ㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない。	街路：基準方位　北　５．４m区道	交通施設：自由が丘駅北西方500 m　法令規制：１低専 (60,100) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	低層の中規模戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域であり、格別の変動要因はなく当分の間は現状を維持するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(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	1,810,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	742,000 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	①同一需給圏は、目黒区及び隣接区内の優良住宅地域である。②主たる需要者は、富裕層の一次取得者や画地規模の大きい土地では戸建住宅の分譲を目的とする不動産業者等が中心となる。③目黒区内でも有数の高級住宅地であり、名声が高く富裕層からの需要は強い一方、供給が少ないことから地価は上昇傾向である。④取引価格は立地条件や規模等により異なるが、需要の中心となる価格は、坪当たり５５０万円～６５０万円前後である。
(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、類似地域である優良住宅地の事例より適切に試算され、市場の実勢を反映した実証性の高い価格である。収益価格は、基準容積率が１００％であることから、投資採算性に見合う賃貸用建物の建設が困難であることを反映し低位に求められた。収益性よりも居住の快適性や利便性を重視する自用目的の需要者が中心であることから、比準価格を標準とし、収益価格を参考として、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 目黒 － 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 1,650,000 円／㎡	[104.2]/100	100/[100.0]	100/[100.0]	[100.0]/100	1,720,000			

(9)指か定ら基の準検地討	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 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100				

(10)対年ら象標の基準検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 1,530,000 円／㎡ 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 目黒 － 6 公示価格 1,650,000 円／㎡ ②変動率 年間 +12.4 % 半年間 +4.2 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	建築資材、人件費の高騰は続いているが、住宅需要は堅調である。
			(地域要因)	閑静な優良住宅地域であり、選好性が高く、稀少性もあり、富裕層を中心に需要は底堅く推移している。
			(個別的要因)	個別的要因に特段の変動はない。