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)　－２　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三井不動産リアルティ株式会社
目黒(都)　－２	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　筒井　知子

鑑定評価額	110,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,160,000 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 ３日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	860,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 27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「居表示」等	目黒区下目黒三丁目６６３番１１「下目黒３－５－２２」	②地積（㎡）	95 ( )	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中専 (60,200) 準防 高度(2種最高17m) （その他） (70,196)
1：2.5	住宅 W 3	中小規模一般住宅、アパートが混在する住宅地域	北西4.9 m 区道	水道、ガス、下水	目黒760 m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　30ｍ、西　10ｍ、南　10ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	低層住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　6 m、奥行　約　15 m、規模　90 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北、４．９m区道	交通施設	目黒駅南西方760 m	法令規制	１中専 (70,196) 準防 高度(2種最高17m)
⑤地域要因の将来予測	一般住宅と共同住宅が混在する住宅地域である。住宅地としての熟成度は高く、今後も現在の環境を維持していくものと予測する。							

(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	方位　+1.0

(5) 鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	1,250,000 円／㎡
収益還元法	収益価格	825,000 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、目黒区及び隣接区内のＪＲ山手線、各私鉄沿線に位置する戸建住宅及び共同住宅が建ち並ぶ住宅地域である。需要者は、自用の住宅を求めるエンドユーザーが中心で、規模の大きな画地については建売業者等による取引も見られる。利便性と住環境を兼ね備えた住宅地域であることから、需要は安定しており、地価は上昇傾向が継続している。中心価格帯は規模等の個別性によるところが大きいが、概ね坪３５０万円～４００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅を中心とする住宅地域である。賃貸住宅の建築等を前提とした投資目的での取引もみられるものの、住環境を重視した自己利用目的の取引及び不動産業者の用地仕入の取引が中心であることから、収益価格の説得力はやや弱い。したがって、実証的で説得力のある比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地等の価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 目黒 － 17	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								
公示価格 1,070,000 円／㎡	[105.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.8]	[101.0] / 100	1,160,000	標準	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0			
							交通	0.0		交通	-5.0			
							化	環境	0.0		環境	+4.0		
							補正	画地	0.0		行政	-2.0		
								行政	0.0		その他	0.0		
								その他	0.0					

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 目黒(都) － 5	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								
前年指定基準地の価格 1,100,000 円／㎡	[113.6] / 100	100 / [101.0]	100 / [107.6]	[101.0] / 100	1,160,000	標準	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0			
							交通	0.0		交通	-1.0			
							化	環境	0.0		環境	+12.0		
							補正	画地	+1.0		行政	-2.0		
								行政	0.0		その他	0.0		
								その他	0.0					

(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　1,020,000 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　－
公示価格　円／㎡

②変動率　年間　+13.7 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	物価の高止まりや中東情勢等の国際情勢不安には留意が必要であるが、優良物件への需要は底堅く地価は概ね上昇基調を維持している。
地域要因	戸建住宅及び共同住宅が建ち並ぶ利便性の良好な住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。
個別的要因	個別的要因に変動はない。