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)-4　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社都市コンサルティング
目黒(都)-4	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　　笠井　真由美

鑑定評価額	170,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,290,000 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　1日	(6)路線価	[令和　8 年 1月] 路線価又は倍率	980,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 22日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(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	目黒区碑文谷六丁目１２５番８「碑文谷６－８－１２」				②地積 (㎡)	132 ( )	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 (60, 150) 準防 高度(1種)
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	西5.2m区道	水道、ガス、下水	学芸大学 500m		(その他) (70, 150)

(2)近隣地域	①範囲	東　50　m、西　0　m、南　30　m、北　65　m	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約　10 m、奥行 約　14 m、規模　140 ㎡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 ５．２m区道	交通施設	学芸大学駅 南西方500m	法令規制	１低専 (70, 150) 準防 高度(1種)
⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域であり、地域内には特段の変動要因はないため、当分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	方位　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　1,340,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　717,000 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内の東急東横線沿線に存する、一般戸建住宅を中心とする住宅地域である。当該地域は中規模戸建住宅を中心とする、居住環境や利便性が良好な住宅地域で、碑文谷公園にも近く、従来から需要は底堅い。需要者の中心は自己使用を目的とする比較的富裕な一般エンドユーザーで、堅調な需要から地価は上昇基調を維持している。画地規模により土地価格は異なるが、土地の中心価格帯は１．５億円～２億円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は居住の快適性を重視する低層住宅地域で、賃貸需要も見込まれるものの法令上の制限から高度利用ができないため収益価格は低位に試算された。当該地域の典型的な需要者は自己使用を前提とする比較的富裕な個人で、取引価格を価格判定の基礎として行動を行う。よって、鑑定評価額の決定に当たっては、典型的な需要者の行動を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、さらに指定基準地等との検討も行って鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公示価格を規準とした価格

① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 目黒-1	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	標準化補正		地域要因	
公示価格 1,130,000 円/㎡	[104.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [93.1]	[102.0] / 100	1,290,000		街路	0.0	街路	0.0
							交通	0.0	交通	-3.0
							環境	0.0	環境	-1.0
							画地	0.0	行政	-3.0
							行政	0.0	その他	0.0
							その他	0.0		

(9)指定基準地からの検討

①指定基準地番号 目黒(都)-1	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	標準化補正		地域要因	
前年指定基準地の価格 1,530,000 円/㎡	[112.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [135.6]	[102.0] / 100	1,290,000		街路	0.0	街路	0.0
							交通	0.0	交通	+3.0
							環境	0.0	環境	+16.0
							画地	0.0	行政	-3.0
							行政	0.0	その他	+17.0
							その他	0.0		

(10)対象基準地の前年からの検討

①-1 対象基準地の検討
■ 継続　□ 新規
前年標準価格　1,150,000 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　+12.2 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 目黒区の人口は増加基調を維持。物価の上昇等を背景に不透明感もあるが、目黒区は選好性が高いため、地価は上昇基調を維持。

[地域要因] 利便性も高く、良好な住環境が維持された閑静な住宅地域である。低層住宅地に対する需要は底堅く、堅調に推移している。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。