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)　－ 5　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アソート綜合事務所
目黒(都)　－ 5	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　樋口　典子

鑑定評価額	254,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,250,000 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]	940,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 25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	目黒区祐天寺一丁目２１５３番２２ 「祐天寺１－２５－４」			②地積（㎡）	203 (　　)	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) （その他） (70,150)
	1：1.5	住宅 ＬＳ 2	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	北東4.5 m 区道	水道、ガス、下水	祐天寺400 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　50ｍ、南　20ｍ、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　12 m、奥行　約　17 m、規模　200 ㎡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 ４．５m区道 交通施設：祐天寺駅北東方400 m 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	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域として成熟しており、今後も現状を維持しつつ推移するものと予測される。		

(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	1,320,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	839,000 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、主として東急東横線「中目黒」駅～「都立大学」駅沿線に所在する住宅地域。主な需要層は、高額所得者層を中心に不動産業者等も想定される。東横線沿線の住宅地は従来から人気が高く、需要は堅調である。しかし、近年は５０坪以上の住宅地であれば細分化される傾向が強く、建売住宅の販売も多くなっている。土地の中心価格帯としては、対象基準地と同程度の画地規模で４００万円～５００万円／坪、総額２．５億円前後と把握される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、最寄駅である「祐天寺」駅より徒歩圏であることから共同住宅も見受けられるものの、従来から中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域として成熟しており、収益性よりも居住の快適性のほうが重視される地域である。したがって、自己居住目的での取引が支配的な地域であることから、本件では市場実勢を反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(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 － 12	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	地域要因の比較
	公示価格 1,180,000 円／㎡	[105.9]／100	100／[101.0]	100／[100.0]	[101.0]／100	1,250,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 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 －	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	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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 1,100,000 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 － 12 公示価格 1,180,000 円／㎡ ②変動率 年間 +13.6 % 半年間 +5.9 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	物価上昇に加え、イラン情勢に伴う地勢学的リスク・建築費高騰・金利上昇により、景気の先行きは不透明となっている。
			（地域要因）	地域要因に変動は見られないものの、渋谷に近い立地条件及び良好な住環境による稀少性から地価の上昇が継続している。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。