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)-6　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	星野不動産鑑定事務所
目黒(都)-6	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　　星野　與四峰

鑑定評価額	230,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,360,000 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]	1,020,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 26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	目黒区駒場二丁目７３０番７１「駒場２－１５－７」				②地積(㎡)	169 ( )	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
1:1.2	住宅 ＬＳ3	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	西4m区道	水道、ガス、下水	駒場東大前 300m		(その他) (70, 160)

(2)近隣地域

①範囲	東　15　m、西　20　m、南　50　m、北　40　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　11　m、奥行 約　15　m、規模　165　㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北　４m区道	交通施設	駒場東大前駅南方300m	法令規制	１中専 高度2種最高17m (70, 160)
⑤地域要因の将来予測	駒場二丁目は大学、付属施設、公園、公共施設等を合わせると、面積が全体の４０%近くにも及び、市場での取引対象が限定されるため、価格が上放れしやすい。国家公務員駒場住宅跡地の動向等も注目である。							

(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	1,430,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	624,000 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目黒区内の京王井の頭線、東急田園都市線沿線駅から駅徒歩圏内の住宅地域である。主な需要者は高額所得の個人、法人、不動産業者等である。駒場二丁目は大学や公園等が多くを占め長期的に用途変換されないため、長期にわたり文教・緑地環境が維持されることが明確で住環境に寄与安定するだけでなく、渋谷駅への接近性・再開発等による利便性が高地価の要因である。需要の中心となる価格帯は土地㎡単価１１０～１９０万円である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地の周辺には共同住宅等の収益物件も見られ、自用物件（戸建住宅）と混在している。しかし、地域の高地価に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。自用目的が主で収益性より快適性・利便性が重視される住宅地域であるので、指定基準地等との検討を踏まえ、実証性のある比準価格を重視し、収益価格を関連づけて、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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	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			地域要因	
目黒-9						標準化補正	街路	0.0		街路 +1.5
公示価格	[105.4]	100	100	[102.0]	1,350,000		交通	0.0		交通 +0.5
1,360,000 円/㎡	100	[101.0]	[107.0]	100			環境	0.0		環境 +6.0
							画地	+1.0		行政 -1.0
							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	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			地域要因	
目黒(都)-5						標準化補正	街路	0.0		街路 +0.5
前年指定基準地の価格	[113.6]	100	100	[102.0]	1,360,000		交通	0.0		交通 -1.0
1,100,000 円/㎡	100	[101.0]	[92.6]	100			環境	0.0		環境 -6.0
							画地	+1.0		行政 -1.0
							行政	0.0		その他 0.0
							その他	0.0		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1 対象基準地の検討
■ 継続　□ 新規
前年標準価格　1,190,000 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　+14.3 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因]　経済成長は実質１%前後で力強さはないが、円安、購買力としての通貨の下落が株式、土地価格を含む物の価格を押し上げている。

[地域要因]　渋谷へのアクセス良し、かつ駅近の利便性、豊かな自然環境、閑静な住宅環境と文教地区のブランド等、得難い条件を具備している。

[個別的要因]　個別的要因に特段の変更はない。