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）　－７　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大坪不動産鑑定所
目黒（都）　－7		東京都	区部　第６	氏名	不動産鑑定士　　大坪　広治

鑑定評価額	198,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,230,000 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］路線価又は倍率	930,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 19日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(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	目黒区緑が丘二丁目２５０１番１３「緑が丘２－３－２」				②地積（㎡）	161 ( )	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 Ｓ３	中小規模の一般住宅、アパート等が多い住宅地域	東6.2m区道	水道 ガス 下水	緑が丘 600m		（その他） (70,150)

(2)近隣地域	①範囲	東　120ｍ、西　70ｍ、南　120ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0 ｍ、奥行　約　15.0 ｍ、規模　150 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし / 街路：基準方位北 ６．２m区道 / 交通施設：緑が丘駅北西方 600m / 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	近隣地域は、中規模の一般住宅や共同住宅等が建ち並ぶ区画整然とした閑静な住宅地域である。地域要因に特段の変動要因はなく、今後も現状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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　1,300,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　636,000 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、目黒区南西部の閑静な住宅地域である。需要者の属性は、主に戸建住宅地を購入する個人であるが、総額の観点から富裕層が中心である。比較的規模の大きな画地は、不動産業者が開発用地として取得する事例も散見される。当該地域は自由が丘地区に近く、住環境も良好なことから住宅需要は旺盛である。市場での中心価格帯は、規模等の個別性にもよるが、概ね１００万円／㎡～１４０万円／㎡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	比準価格の試算では、同一需給圏内の類似地域における戸建住宅地等の事例を採用し比準を行った。収益価格の試算では、土地残余法を適用したが、収益価格は低位に試算された。基準地の属する地域は、住環境の良好な閑静な住宅地域であり、収益性よりも居住の快適性が重視され価格が形成される。よって、本件では、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較検討し、周辺標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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	標準化補正	地域要因
目黒　－5							街路 0.0	街路 0.0
							交通 0.0	交通 +2.0
							環境 0.0	環境 +3.0
							画地 +1.0	行政 −3.0
公示価格 1,180,000 円／㎡	[105.4]/100	100/[101.0]	100/[101.9]	[102.0]/100	1,230,000		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	標準化補正	地域要因
目黒（都）　－ 5							街路 0.0	街路 −2.0
							交通 0.0	交通 +2.0
							環境 0.0	環境 +3.0
							画地 +1.0	行政 0.0
前年指定基準地の価格 1,100,000 円／㎡	[113.6]/100	100/[101.0]	100/[103.0]	[102.0]/100	1,230,000		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　1,090,000 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　+12.8％　半年間　％

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］　国内景気は、物価高等により先行き不透明感があるものの、目黒区内の住宅地の需要は、底堅く推移している。

［地域要因］　緑が丘駅から徒歩圏内の閑静な住宅地域であり、住宅需要が底堅い。なお、地域要因に特段の変動はない。

［個別的要因］　市場競争力の程度は標準的である。個別的要因に特段の変動はない。