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)　－ ８　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ＯＡＰ不動産鑑定事務所
目黒(都)　－ ８	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　瀧　康次郎

鑑定評価額	150,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,170,000 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]	870,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 30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	目黒区東が丘二丁目１６番４５「東が丘２－１３－２０」				②地積(㎡)	128 ( )	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	住宅 Ｗ 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	西5 m 区道	水道、ガス、下水	駒沢大学600 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　20ｍ、南　40ｍ、北　70ｍ	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　12 m、規模　130 ㎡程度、形状 正方形		
	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、５m区道	交通施設：駒沢大学駅南東方600 m　法令規制：１低専 (70,150) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	低層の戸建住宅を中心とした閑静な住宅地である。地域内においては特段の変動要因がないことから、当分は現状を維持すると予測する。		

(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	1,250,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	721,000	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、目黒区及び世田谷区内の東急田園都市線や東急東横線沿線に所在する住宅地域である。主たる需要者は、目黒区内外の富裕層や高所得者層の買替が中心と考えられる。当該地域は閑静な住環境や交通利便性から住宅需要は堅調である一方、供給は限定的で価格は強含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、敷地規模等の個別性にもよるが、市場の中心価格帯は、土地建物総額で１億前半～２億円程度と思料する。
(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、低層の戸建住宅を中心とした閑静な住宅地域であり、自用目的での取引が多く見受けられる地域である。したがって、当該地域においては収益性よりも、市場性等が重視されることから、現実の不動産取引市場を反映した実証的な価格である比準価格を標準に、収益価格を参考とし、公示価格と規準した価格、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 － 32	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	街路 0.0	地域	街路 +2.0
									交通 0.0		交通 -2.0
								化	環境 0.0	要因	環境 +4.0
								補正	画地 0.0		行政 0.0
	公示価格 1,120,000 円／㎡	[106.0]／100	100／[100.0]	100／[104.0]	[102.0]／100	1,160,000			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	標準	街路 0.0	地域	街路 -2.0
									交通 0.0		交通 +2.0
								化	環境 0.0	要因	環境 +9.0
								補正	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／[109.0]	[102.0]／100	1,160,000			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 1,030,000 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 +13.6 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	国内景気は緩やかに回復しているが、中東情勢の影響を注視する必要がある。
			（地域要因）	低層の戸建住宅を中心とした閑静な住宅地で、地域要因に大きな変化はない。地価は上昇傾向である。
			（個別的要因）	個別的要因に特に変動はない。