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)　－ ９　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ノリ・バリュエーション・パートナーズ株式会社
目黒(都)　－ ９	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　竹内　清訓

鑑定評価額	82,800,000 円	１㎡当たりの価格	1,090,000 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]	820,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 29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	目黒区原町一丁目１２１６番４４ 「原町１－２３－６」				②地積（㎡）	76 (　　)	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住居 (60,200) 準防 高度(2種最高17m) （その他） (70,200)
	1：1.5	住宅 W 2	戸建住宅、アパート等が混在する住宅地域	南6 m 区道	水道、ガス、下水	西小山450 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　150ｍ、南　20ｍ、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　6 m、奥行　約　13 m、規模　80 ㎡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 ６m区道	交通施設	西小山駅北西方450 m	法令規制	１住居 (70,200) 準防 高度(2種最高17m)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅、アパート等が混在する住宅地域として、当面現状のまま推移すると予測する。					

(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　+5.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,150,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	804,000 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、目黒区南部を中心に東急目黒線沿線等の各駅から徒歩圏の低層住宅地域である。需要者は、都心へ通勤する個人を中心として、収益物件を取得する投資家、規模の纏まった画地では分譲業者も見られる。居住環境、生活利便性が良好なため、需要は堅調に推移している。標準規模の土地の中心価格帯は８，０００万円～９，０００万円程度、新築建売で１億円前半が多い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、居住環境が良好な低層住宅地域に位置している。共同住宅等の収益目的の取引も見受けられるが、需要者は快適性や利便性を重視する自用目的の取引が中心となる地域であり、取引市場の動向が重視されることから、市場の実態を反映した比準価格が、収益価格よりも説得力を有する。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地等との検討を踏まえ、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　－ 4	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	地域要因	街路 -2.0
	公示価格 932,000 円／㎡	[106.8]／100	100／[105.0]	100／[90.3]	[105.0]／100	1,100,000		交通	0.0		交通 -1.0
								化	環境 0.0		環境 -5.0
								補正	画地 +5.0		行政 -2.0
									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	地域要因	街路 -2.0
	前年指定基準地の価格 1,100,000 円／㎡	[113.6]／100	100／[101.0]	100／[120.0]	[105.0]／100	1,080,000		交通	0.0		交通 +1.0
								化	環境 0.0		環境 +25.0
								補正	画地 +1.0		行政 -3.0
									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　962,000 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 +13.3 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	目黒区の人口は微増傾向、旺盛な需要から取引価格は上昇基調が継続している。
			（地域要因）	都心へのアクセスが良好な住宅地として、地域要因に大きな変動は見られない。地価水準は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。