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)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社二十一鑑定
目黒(都)　５－１	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　　髙木　一博

鑑定評価額	514,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,890,000 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]	1,390,000 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	目黒区八雲一丁目２７４番５「八雲１－５－６」				②地積(㎡)	272 ( )	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		商業 (80,400) 防火 高度(最高40m) （その他） 特別用途地区 (100,400)
	1：1	店舗兼共同住宅 ＲＣ 7F 1B	中高層の店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	南東25 m 都道	水道、ガス、下水	都立大学280 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　40ｍ、南　0ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	高層店舗付共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、奥行　約　17 m、規模　270 ㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：２５m都道　交通施設：都立大学駅西方280 m　法令規制：商業 (100,400) 防火 高度(最高40m) 特別用途地区		
	⑤地域要因の将来予測	目黒通り沿いに高層店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測した。		

(3)最有効使用の判定	高層店舗付共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用			
取引事例比較法	比準価格	2,030,000	円／㎡
収益還元法	収益価格	1,680,000	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、目黒区及び周辺区内の幹線道路又は準幹線道路沿いを中心とした地域である。需要者は、不動産業者や不動産投資ファンド等の投資家が中心である。幹線道路沿いであり最寄駅からも近く相応の容積率を確保できる画地であることから、投資目的を中心に需要が旺盛である。画地規模によるものの、中心となる価格帯は総額５億円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、幅員の比較的広い道路に接面する規範性の認められる取引事例から求めており、信頼性が高いと判断される。また、典型的な需要者が考慮すると考えられる収益価格は、種々の想定要素が含まれているものの、これらを適切に行っており、収益性を反映していることから、相応の説得力を有している。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連づけて、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　５－８	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								
	公示価格 1,480,000 円／㎡	[109.5]／100	100／[100.0]	100／[85.6]	[100.0]／100	1,890,000		標準	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
									交通	0.0		交通	-8.0
									環境	0.0		環境	-7.0
								補正	画地	0.0		行政	0.0
									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)　５－５	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								
	前年指定基準地の価格 1,230,000 円／㎡	[115.4]／100	100／[100.0]	100／[75.2]	[100.0]／100	1,890,000		標準	街路	0.0	地域要因	街路	-9.0
									交通	0.0		交通	+2.0
									環境	0.0		環境	-10.0
								補正	画地	0.0		行政	-10.0
									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 1,640,000 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 +15.2 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	都内人口が回復し、都心回帰の動きが戻っており、都心に近い目黒区内の土地需要は旺盛である。
			(地域要因)	目黒通り沿いに店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ地域である。店舗兼共同住宅用地の需要は旺盛で、地価は上昇傾向で推移している。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。