

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	660,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		品川区豊町三丁目2 8 3 番3 「豊町3 - 4 - 1 7」					地積 (㎡)		121 ()		法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給処理施設状況		主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200) 防火 高度(3種最低7m) (その他) 地区計画等 (70,176)	
	1:1.2	住宅 W 2		中小規模一般住宅のほか 共同住宅も多い住宅地域		西4.4 m 区道		水道、 ガス、 下水		戸越公園270 m			
(2) 近隣地域	範囲		東 90 m、西 60 m、南 40 m、北 30 m					標準的使用		低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模					120 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性		特記 特にない		街 基準方位北4 . 4 m区道		交通 戸越公園駅東方270 m		法令 1 住居 (70,176) 防火 高度(3種最低7m) 地区計画等		規制		
	地域要因の将来予測		中小規模一般住宅のほか共同住宅も多い住宅地域として熟成しており、当面は概ね現況のまま推移するものと予測する。										
(3)最も有効使用の判定		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 900,000 円 / ㎡									
		収益還元法		収益価格 613,000 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		同一需給圏は品川区内の東急線・都営浅草線沿線の、小規模の戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域である。想定される需要者は個人等のエンドユーザーが中心である。利便性が比較的良好な住宅地域であり、地価は上昇基調にある。中心となる価格帯は、標準的規模の土地で7千万～1億円程度である。建売分譲は総額を下げるために敷地を細分化している傾向が見られ、新築建売住宅で7～8千万円台が多くみられる。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は同一需給圏内の類似地域等に存する取引事例により試算されたものである。試算の過程は的確に踏まれており不動産市場の実態を反映した説得力の高い価格である。対象基準地は収益性以外に居住の快適性等が重視される住宅地であることを考慮すると収益価格の説得力は相対的に低いと判断される。したがって、収益価格は参考程度に留め、比準価格を重視し、さらに地価公示標準地、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	代表標準地 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 0.0			
	標準地番号 品川 - 2								準 交通 0.0	域 交通 +2.0			
価と 格し をた	公示価格		[106.0]	100	100	[102.0]	873,000	化 環境 0.0	要 環境 +7.0				
	881,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[109.1]	100		補 画地 0.0	因 行政 0.0				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 0.0			
	品川(都) - 5								準 交通 0.0	域 交通 -1.0			
	前年指定基準地の価格		[112.5]	100	100	[102.0]	875,000		化 環境 0.0	要 環境 +6.0			
	800,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[104.9]	100			補 画地 0.0	因 行政 0.0			
(10) 対年 ら象 標の 基準 検 準価 討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 780,000 円 / ㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	我が国の景気は緩やかに回復している。米国の通商政策等による不透明感が見られるが、不動産市場は堅調である。								
	- 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 / ㎡	(地域 要因)	熟成した住宅地域であり、特に対象地域に影響を与えるような開発計画は見られない。						
							(個別的 要因)	画地条件が良いため、代替・競争関係にある他の不動産と比較し、競争力に優れる。個別的要因に変動は見られない。					
	変動率	年間 +12.2 %						半年間 %					