

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トーエー不動産鑑定株式会社
品川(都) - 6	東京都	区部第 2	氏名	不動産鑑定士 吉本 博貴

鑑定評価額	132,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	1,000,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

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]	760,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		品川区旗の台六丁目 1 0 8 3 番 1 8 「旗の台 6 - 1 9 - 4 」					地積 (㎡)	( 132 )	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 低専 (50,100) 準防 高度(1種) (その他)		
	1 : 2	住宅 W 2	中規模一般住宅の多い閑 静な住宅地域		北5.3 m 区道	水道、 ガス、 下水	洗足540 m			(60,100)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 0 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 8 m、奥行 約 16 m、		規模 130 ㎡程度、		形状 長方形					
	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 5 . 3 m区道	交通施設	洗足駅南東方540 m		法令 規制	1 低専 (60,100) 高度(1種)		
	地域要因の将来予測		閑静な利便性の良い低層住宅地域として熟成しており、需要は安定的に推移している。当面の間は現状の地域的特性を維持しながら推移するものと予測される。									
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 1,040,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 617,000 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南西部を中心にその周辺及び隣接区の圏域で、東急目黒線、大井町線等を中心とする住宅地域である。近隣地域は区内においても比較的品等の高い戸建住宅地域である。主な需要者は自己使用目的の個人が多く、大きい画地は分譲住宅目的の開発業者である。好況な不動産市場を背景に、土地の需要は引き続き底堅く推移している。取引の中心は土地で1億3千万円前後、建物を含む総額で概ね1億8千万円程度と考えられる。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域は閑静な低層住宅地域である。比準価格はこの市場の実態を反映した価格である。一方、賃貸を想定した場合における収益性を反映した収益価格は理論的な価格である。当該地域は戸建住宅を主体とした地域で収益性より快適性を重視して取引される傾向がある。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、さらに類似性のある公示価格を規準とした価格との均衡及び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 標準地番号 品川	標準地 - 24	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 +1.0		
	公示価格 980,000 円 / ㎡	[106.2] 100	100 [100.0]	100 [104.1]	[100.0] 100	1,000,000	準 交通 0.0		域 交通 +2.0			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 品川(都)	- 5	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	化 環境 0.0	要 環境 +1.0		
	前年指定基準地の価格 800,000 円 / ㎡	[112.5] 100	100 [100.0]	100 [ 89.6]	[100.0] 100	1,000,000	補 画地 0.0		因 行政 0.0			
									正 行政 0.0	その他 0.0		
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価付 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 900,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要 因〕	米国の関税措置インフレ懸念から金利は上昇傾向にあるが、不動産市場は引き続き堅調で、取引需要も底堅い。						
	- 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				〔地域 要 因〕	閑静で利便性に優れた戸建住宅地域の環境を維持しており、地域要因に大きな変動はなく、需給は安定している。						
	代表標準地 標準地番号	-			〔個別的要 因〕	特段の変動はない						
	公示価格	円 / ㎡										
変動率		年間 +11.1 %	半年間 %									