

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社リアル・インデックス
品川(都) - 9	東京都	区部第 2	氏名	不動産鑑定士 三崎 英司

鑑定評価額	59,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	835,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

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]	630,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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		品川区南大井四丁目 1 6 3 9 番 1 5 「南大井 4 - 1 2 - 7 」				地積 ( ㎡ )	( 71 )	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		準工 (60,200) 準防 高度(2種) (その他)					
	1 : 2	住宅 W 3	一般住宅、共同住宅が建 ち並ぶ住宅地域		北4.4 m 区道	水道、 ガス、 下水	立会川460 m		(70,200)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 10 m、西 90 m、南 20 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 6 m、奥行 約 12.5 m、規模 75 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項 特になし		街路 基準方位北 4 . 4 m区道		交通 施設	立会川駅南西方460 m		法令 規制	準工 (70,200) 準防 高度(2種)				
	地域要因の将来予測		戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地域要因には特段の変動要因はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。											
(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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 883,000 円 / ㎡											
		収益還元法	収益価格 562,000 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区内に所在する戸建住宅及び低層共同住宅等が混在する住宅地域である。戸建住宅用地の需要の中心は一次取得のサラリーマン等であり、戸建住宅の分譲用地や共同住宅用地の需要の中心は不動産会社や投資家等である。物件の供給数が少ない中、都心部への交通利便性や居住環境が良好な住宅地に対する取得需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、画地の規模等により乖離が見られるが、土地価格で5千万円～7千万円程度と思路される。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は規範性の高い取引事例との比較から求められた現在の市場性を反映する価格である。一方、収益価格は想定要素を含むものの投資採算性を具現する価格として尊重すべきである。対象基準地は居住の快適性等が重視される低層の住宅地であり、比準価格の方が相対的に信頼性は高い。従って、本件では、比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、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とおり決定した。												
(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 - 20	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 +2.0				
	公示価格 897,000 円 / ㎡		[106.5] 100	100 [100.0]	100 [114.7]	[100.0] 100	833,000		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 +6.0				
	前年指定基準地の価格 800,000 円 / ㎡		[112.5] 100	100 [100.0]	100 [108.0]	[100.0] 100	833,000		補 画地 0.0	因 行政 +4.0				
									正 行政 0.0	その他 0.0				
									その他 0.0					
(10) 対年 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 742,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	国内外の金融市場の動向及び国内物価の上昇による景気への影響には留意が必要であるが、現状では不動産の取得需要は堅調である。								
	- 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 〕	戸建住宅や共同住宅が混在する住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。戸建住宅用地に対する取得需要は底堅い。							
							〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に特段の変動は見られない。						
変動率		年間 +12.5 %	半年間 %											