

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社虎ノ門アブレイザル
品川(都)-10	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 安本 光夫
鑑定評価額	77,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	890,000 円/m ²	

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]	670,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 19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		品川区平塚三丁目 7 7 3 番 4 3 「平塚 3 - 8 - 1 1 」				地積 (㎡)	87	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)			
	1:2	住宅 W2		小規模住宅、アパート、 小工場が混在する 地域		南西4.4m私道	水道、 ガス、 下水	戸越銀座 430m		(その他) 特別用途地区 (70, 200)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 80 m、南 30 m、北 50 m				標準的使用	中低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 10 m、規模				80 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北 4 . 4 m私道	交通 施設	戸越銀座駅 南西方430m		法令 規制	準工 高度(2種) (70, 200) 準防		
	地域要因の 将来予測		準工業地域であり、かつては作業所等も多く見られたが、利便性が高いため、現在は戸建住宅やアパートが主体となっている。引き続き住宅地域として熟成が進むものと思料される。										
(3)	最有効使用の判定		中低層住宅地					(4)対象基準地の 個別的要 因	方位				+4.0
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		936,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		760,000 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を主体とする住宅地域である。需要者の中心は上場企業等のサラリーマンや地元出身者等のエンドユーザーである。高騰した都心のマンションと比較して割安感があり、都心接近に優れ利便性が高いため、地価は上昇傾向が続いている。標準的規模の土地で 8 0 ～ 1 1 0 万円/㎡、総額 7 千万 ～ 1 億円程度である。1 億円を超える建売住宅も見られるようになっている。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地は都心に近く利便性の高い住宅地域にあり、土地の取引については自己使用目的の戸建住宅地の取引が中心である。投資採算性を反映した収益価格も十分に考慮されるべきものであるが、近隣地域は戸建住宅が中心であり、主に市場性に着目した価格形成がなされている。従って、規範性の高い取引事例より試算された比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地からの検討等を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示 価格 とした	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	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +3.0 交通 -1.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 品川-15												
(9) 指定 からの 検 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	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +2.0 交通 +1.0 環境 +3.0 行政 -1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格		800,000 円/㎡										
(10) 対 象 基 準 地 の 前 か	-1 対象基準地の検討 継続 新規				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	米国の関税やロシア、中東など国際情勢、国債の利回り上昇、インフレ等が懸念される一方、都心部の不動産市況は底堅く推移している。						
	前年標準価格 794,000 円/㎡					[地 域 要 因]	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。作業所等も見られるが、徐々に住宅地域として熟成が進むものと思われる。						
	-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					[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。						
	標準地番号 公示価格 円/㎡												
	変動率	年間	+12.1 %	半年間									