

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル、J P
品川(都) - 11	東京都	区部第 2	氏名	不動産鑑定士 野坂 啓介

鑑定評価額	65,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	950,000 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]	720,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 18 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		品川区西五反田四丁目 8 1 8 番 1 0 「西五反田 4 - 2 0 - 4 」					地積 (㎡)	69 ()	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(2種最低7m) (その他) (70,200)			
	1 : 1.5	住宅 W 3	中小規模住宅、アパート 等が混在する住宅地域		北5.4 m 区道	水道、 ガス、 下水	不動産前680 m					
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 10 m、北 10 m					標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、		奥行 約 10 m、		規模 70 ㎡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 5 . 4 m区道	交通施設	不動産前西方680 m		法令規制	1 住居 (70,200) 防火 高度(2種最低7m)	
	地域要因の将来予測		戸建住宅、共同住宅が建ち並び成熟した住宅地域で、今後ともほぼ現状で推移する地域であると判定した。									
(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 1,020,000 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格 855,000 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 J R 及び私鉄駅徒歩圏内の住宅地域である。需要の中心は自己の住宅を求める個人を中心とするが、アパート等の投資需要も存在する。小規模住宅を中心とし総額的に手頃な物件が多い。目黒線沿線は人気が高く、金利に変化の兆しは見られるものの、依然としてその水準は低く、需要は強い。総額的には建売住宅で 8 千万円前後が中心的価格帯となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小規模個人住宅を中心とし、居住の快適性、利便性等の市場価値の実勢を示す比準価格を中心として価格が形成される地域である。低金利による中心的需要者層の資金調達の容易化と先高感から当地域の取引価格は上昇傾向にある。よってこうした実態を反映させ、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	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	標準	街路 0.0	地 街路 +3.0	
	標準地番号 品川	- 19							準 交通 0.0	域 交通 +3.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格		[106.0]	100	100	[100.0]	952,000	補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	要 環境 +14.0			
	1,130,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[125.8]	100			因 行政 +4.0			
									その他 0.0			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	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	標準	街路 0.0	地 街路 -1.0	
	品川(都)	- 5							準 交通 0.0	域 交通 +3.0		
	前年指定基準地の価格		[112.5]	100	100	[100.0]	948,000		化 環境 0.0	要 環境 -6.0		
	800,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[94.9]	100			補 画地 0.0	因 行政 -1.0		
- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 847,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡ 変動率 年間 +12.2 % 半年間 %												
価格変動要因の												
〔一般的要因〕 低金利を背景に住宅の取引市場は需要が強い。特にマンションの取引水準は強い上昇傾向。												
〔地域要因〕 利便性の高い、成熟した住宅地域で、地域要因に変動はない。												
〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。												