別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　４日提出
品川(都)　－ １　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本総合不動産鑑定
品川(都)　－ １	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　入澤　公彦

鑑定評価額	75,200,000 円	１㎡当たりの価格	1,090,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ３日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	810,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	品川区荏原三丁目２００番２８「荏原３－５－２５」			②地積(㎡)	69 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１住居 (60,300) 準防 高度(3種) （その他） (70,168)
	台形 1：1.2	住宅 W 3	小規模一般住宅が多く見られる住宅地域	北西4.2 m 区道	水道、ガス、下水	武蔵小山580 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：基準方位北、４．２m区道　交通施設：武蔵小山駅南東方580 m　法令規制：１住居 (70,168) 準防 高度(3種)		
	⑤地域要因の将来予測	武蔵小山駅周辺地域では今後、市街地再開発事業が行われる予定であるが対象基準地の存する近隣地域は、ほぼ現状の状態で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 +1.0　形状 0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,200,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	854,000 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、品川区及び隣接区の一般住宅や共同住宅等が建ち並ぶ混在住宅地域と判定した。特に代替性が高い地域は区内私鉄沿線の最寄駅から徒歩圏内の小規模一般住宅を中心とした住宅地域である。主たる需要者は、不動産業者や比較的所得水準の高い勤労世帯や地縁を有する買替層である。周辺地域の住宅需要は堅調であり、地価も上昇基調が続いている。基準地規模の中心価格帯は土地のみで６千～９千万円程度となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	需要者は居住の快適性や利便性等を重視し、市場性に基づく取引価格によって購入意思を決定する。また、賃貸市場での賃料水準は取引市場に比べ相対的に割安となるケースが多く収益価格は低位に試算された。低層住宅地の場合、比準価格の規範性が収益価格を上回るものと判断される。従って本件では比準価格を重視し、収益価格を関連付けた上で、公示価格を規準とした価格並びに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 品川 － 18	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 +4.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 0.0 / 交通 +2.0 / 要環境 -3.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 1,050,000 円／㎡	[105.5]／100	100／[104.0]	100／[98.9]	[101.0]／100	1,090,000			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 品川(都) － 5	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 0.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 0.0 / 交通 +3.0 / 要環境 -11.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 900,000 円／㎡	[109.4]／100	100／[100.0]	100／[91.7]	[101.0]／100	1,080,000			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 980,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率 年間 +11.2 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	品川区の人口や世帯数は増加傾向が継続しており、住宅金利も今後、緩やかに上昇が見込まれる中で地価の上昇基調は継続。
			(地域要因)	商店街背後の生活利便性に優れた小規模一般住宅を中心とする住宅地域であり、近隣地域の地域要因に大きな変動はない。
			(個別的要因)	個別的要因に特段の変動は認められない。