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)　－ 2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社トータル・アセット・リサーチ
品川(都)　－ 2	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　田村　直之

鑑定評価額	441,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,780,000 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]	1,360,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 27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	品川区上大崎二丁目２７０番７０「上大崎２－６－１２」			②地積(㎡)	248 ( )	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低専 (60,150) 準防 高度(1種最高10m) （その他） (70,150)
	台形 1：1.5	住宅 ＲＣ 2F 1B	一般住宅、マンションが建ち並ぶ山手の住宅地域	東6 m 区道	水道、ガス、下水	目黒680 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　40ｍ、南　100ｍ、北　60ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約 12.5 m、 奥行　約 20 m、 規模 250 ㎡程度、 形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：品川区の山手線内側に位置し、「長者丸」として知られる住宅地域 / 街路：基準方位　北　6 m区道 / 交通施設：目黒駅北方680 m / 法令規制：１低専 (70,150) 高度(1種最高10m)		
	⑤地域要因の将来予測	住環境良好な住宅地域が確立されており当分の間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 +2.0 形状 -2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,900,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,460,000 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、品川区内及び隣接区に所在する優良・準優良住宅地域である。需要者の中心は、自用目的の個人及び法人、または不動産業者等が想定される。通称「長者丸」と呼ばれ知名度の高い環境良好な住宅地域であり、従来より人気があり需要は強いが取引件数は少ない。高台に位置し、地勢は平坦で需要は底堅い。市場の中心価格帯は、土地で２億円～６億円程度、土地建物で３億円～１０億円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は低層の住宅が多い住宅地域で、自用目的での取引が中心である。比準価格は、市場の実勢を反映し実証的で規範性が高い。他方で収益価格は投資採算性を反映して理論的である。対象地は共同住宅等賃貸需要も存するが、主として居住の快適性等を重視した自用目的での取引が多い地域に存するため、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、近傍類似の地価公示標準地からの検討をも踏まえ、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 － 7	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 0.0 / 正 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 1,700,000 円／㎡	[104.7]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	1,780,000			

(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 －	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 / 交通 / 化 環境 / 補 画地 / 正 行政 / その他	地域要因 街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(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 1,590,000 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 品川 － 7 公示価格 1,700,000 円／㎡ ②変動率 年間 +11.9 % 半年間 +4.7 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：金融政策の転換を視野に入れ、海外情勢への懸念はありつつも都心不動産市場は上昇傾向を継続。 地域要因：旧来からの高級住宅地域であり富裕層の需要を背景に地価は上昇傾向を継続している。 個別的要因：個別的要因に変動はない。