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　６日提出
品川(都)　－３　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社地価理論研究所
品川(都)　－３	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　小澤　孝明

鑑定評価額	104,000,000 円	１㎡当たりの価格	967,000 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]	730,000 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
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	品川区東大井三丁目６７１番４１「東大井３－３－８」			②地積(㎡)	108 (　　)	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中専 (60,200) 準防 高度(2種) （その他）
	1：1	住宅 W 3	一般住宅の中に共同住宅が見られる住宅地域	南西3.4 ｍ 区道	水道、ガス、下水	大井町490 ｍ	(70,160)

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 ｍ、奥行　約　11 ｍ、規模　110 ㎡程度、形状 正方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	基準方位北３．４ｍ区道	交通施設	大井町駅南東方490 ｍ	法令規制 １中専 (70,160) 準防 高度(2種)
	⑤地域要因の将来予測	小規模な戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、地域的特性に特段の変化はない。比較的成熟した住宅地であり、大幅な地価上昇を誘因する要素は無いものの、大井町駅徒歩圏であることによる需要は底堅い。						

(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　+4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　1,050,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　619,000 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	同一需給圏は大井町駅を中心とした中小規模の一般住宅や共同住宅が混在する住宅地域であるが、駅徒歩圏内にあり比較的成熟しており、地域的特性に特段の変化はない。そのため大幅な地価上昇を誘因する要素は無いものの、大井町駅徒歩圏であることによる需要は底堅いことから、地価の動きも同様に底堅く推移している。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地周辺は、収益目的の共同住宅等の取引も認められるものの、エンド向けの小規模な一般住宅等が取引の中心である。比準価格は、京浜急行本線沿線の事例を収集して求めており、信頼性は高いと思料される。よって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益性を反映した収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、公示価格を規準とした価格との均衡に留意し、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	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 品川　－ 11	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　街路 0.0	地　街路 0.0
	公示価格 952,000 円／㎡	[105.3]/100	100/[105.0]	100/[103.0]	[104.0]/100	964,000		準　交通 0.0	域　交通 0.0
								化　環境 0.0	要　環境 +3.0
								補　画地 +5.0	因　行政 0.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	
(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　街路 0.0	地　街路 +3.0
	前年指定基準地の価格 900,000 円／㎡	[109.4]/100	100/[100.0]	100/[107.1]	[104.0]/100	956,000		準　交通 0.0	域　交通 -1.9
								化　環境 0.0	要　環境 +6.0
								補　画地 0.0	因　行政 0.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 872,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は緩やかに回復しているが、中東情勢の影響を注視する必要がある。
	②変動率　年間 +10.9 %　半年間 %		地域要因：中小規模の一般住宅や共同住宅が混在する住宅地域であるが、駅徒歩圏内に位置し、比較的熟成度は高いため、大きな変動は見られない。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。