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)　－ 4　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社中央不動産鑑定所 |
|---|---|---|---|---|
| 品川(都)　－ 4 | 東京都 | 区部第２ | 氏名 | 不動産鑑定士　市川　武 |

| 鑑定評価額 | 116,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 955,000 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 30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 | 品川区豊町三丁目２８３番３内「豊町３－４－１７」 | | | | ②地積(㎡) | 121 ( ) | 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 (60,200) 防火 高度(3種最低7m) （その他） 地区計画等 (70,176) |
| | 1：1.2 | 住宅 W 2 | 中小規模一般住宅のほか共同住宅も多い住宅地域 | 西4.4 m 区道 | 水道、ガス、下水 | 戸越公園270 m | | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　90ｍ、西　60ｍ、南　40ｍ、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　12 m、規模　120 ㎡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４．４m区道 / 交通施設：戸越公園駅東方270 m / 法令規制：１住居 (70,176) 高度(3種最低7m) 地区計画等 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 中小規模一般住宅のほか共同住宅も多い住宅地域として熟成しており、当面は概ね現況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 |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 985,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 649,000 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が建ち並ぶ住宅地域である。想定される需要者は個人等のエンドユーザーが中心である。利便性が比較的良好な住宅地域であり、地価は上昇基調にある。中心となる価格帯は、標準的規模の土地で８千万～１億２千万円程度である。建売分譲は総額を下げるために敷地を細分化している傾向が見られ、新築建売住宅で８～９千万円台が多くみられる。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は同一需給圏内の代替性を有する取引事例から求めた実証的な価格であり説得力は高い。収益価格は想定要素を含むものの、賃貸による収益性を反映した理論的な価格である。本件は戸建住宅地でありその需要者は取引市場における実勢価格を重視することを踏まえ、比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、地価公示標準地、指定基準地からの検討結果も踏まえて、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 － 2 | 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 街路 0.0 / 交通 +2.0 / 要環境 +8.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格 987,000 円／㎡ | [104.8]／100 | 100／[100.0] | 100／[110.2] | [102.0]／100 | 957,000 | | | |
| (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 -1.0 / 要環境 +6.0 / 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／[104.9] | [102.0]／100 | 957,000 | | | |

| (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 875,000 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 +9.1 % 半年間 % | ③価格変動形成要因の | (一般的要因) | 戸建住宅に対する需要は底堅く価格は上昇傾向にあるが、金利の上昇や需要者の予算制約により上昇率はやや鈍化している。 |
|---|---|---|---|---|
| | | | (地域要因) | 熟成した住宅地域であり、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。 |
| | | | (個別的要因) | 個別的要因に特に変動は見られない。 |