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　３日提出
品川(都)　－ 6　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トーエー不動産鑑定株式会社
品川(都)　－ 6	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　吉本　博貴

鑑定評価額	144,000,000 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]	840,000 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	品川区旗の台六丁目１０８３番１８「旗の台６－１９－４」			②地積(㎡)	132 ( )	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 (50,100) 準防 高度(1種) （その他） (60,100)
	1：2	住宅 W 2	中規模一般住宅の多い閑静な住宅地域	北5.3 m 区道	水道、ガス、下水	洗足540 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　0ｍ、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　8 m、奥行　約　16 m、規模　130 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：基準方位北 ５．３m区道	交通施設：洗足駅南東方540 m　法令規制：１低専 (60,100) 準防 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	閑静な利便性の良い低層住宅地域として熟成しており、需要は安定的に推移している。今後も現状の地域的特性を維持しながら推移するものと予測される。		

(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　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,160,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	663,000 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南西部を中心にその周辺及び隣接区の圏域で東急目黒線、大井町線、池上線沿線を中心とする住宅地域等である。近隣地域は区内においても比較的品等の高い戸建住宅地域である。主な需要者は自己使用目的の個人が多く、大きい画地は分譲住宅目的の不動産開発業者等である。好況な不動産市場を背景に土地の需要は堅調に推移している。土地取引の中心価格帯は総額で１億円台程度。建物を含む総額で１億円台後半から２億円台前半と考えられる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は区画整然で閑静な低層住宅地域である。比準価格はこの市場の実態を反映した価格である。一方、賃貸を想定した場合における収益性を反映した収益価格は理論的な価格である。当該地域は戸建住宅を主体とした地域で、収益性より快適性を重視して取引される傾向がある。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、さらに類似性のある公示価格を規準とした価格との均衡及び指定基準地からの検討を踏まえ、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 － 24	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	標準化補正		地域要因の比較	
	公示価格 1,130,000 円／㎡	[104.5]/100	100/[100.0]	100/[108.2]	[100.0]/100	1,090,000		標準 街路 0.0	地域要因 街路 +1.0		
								準 交通 0.0	交通 +2.0		
								化 環境 0.0	環境 +5.0		
								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			

(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	標準化補正		地域要因の比較	
	前年指定基準地の価格 900,000 円／㎡	[109.4]/100	100/[100.0]	100/[90.6]	[100.0]/100	1,090,000		標準 街路 0.0	地域要因 街路 -1.0		
								準 交通 0.0	交通 +2.0		
								化 環境 0.0	環境 -12.0		
								補 画地 0.0	因 行政 +2.0		
								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 1,000,000 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 +9.0 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因	不動産市況は堅調であるが、インフレ懸念から金利が上昇傾向にある。取引需要は底堅いが、やや慎重な側面も見受けられる状況にある。
			地域要因	区画整然で閑静な戸建住宅地域の環境を維持し、地域要因に大きな変動はなく、需給は安定している。
			個別的要因	特段の変動はない