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)　－７　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル．ＪＰ
品川(都)　－７	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　野坂　啓介

鑑定評価額	486,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,760,000 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]	1,350,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 18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	品川区東五反田三丁目１９１番４３９「東五反田３－９－４」				②地積(㎡)	276 ( )	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) （その他） (70,150)
	1：2	住宅兼車庫 ＲＣ 3F 1B	中規模一般住宅等が多い高台の著名な住宅地域	北5.4 m 区道	水道、ガス、下水	高輪台500 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、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　12.5 m、　奥行　約　24 m、　規模　300 ㎡程度、　形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	島津山頂点上にあり、大学も存在し、良好な住環境にある。	街路	５．４m区道	交通施設	高輪台駅南方500 m	法令規制	１低専 (70,150) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	居住環境の良好な優良住宅地で、現在の環境を維持していくものと判断した。							

(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	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,850,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,150,000 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における優良・準優良住宅地域と判断される。需要者の属性は、区内及び隣接区に居住志向の富裕層及び不動産業者・資産管理会社等が中心となる。需給動向については、知名度の高い閑静な住宅地で、利便性も高く、需要は堅調である。中心的需要者である高額所得層の購買力は高水準を保っている。土地価格はばらつきはあるが、総額で概ね４億円から５億円の取引が中心と見受けられる。但し開発素地はこの限りではない。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	通称島津山と称される著名な高級住宅地域で、居住の快適性、利便性等の市場価値の実勢を示す比準価格を中心として価格が形成される地域である。金利の上昇傾向、建築費高騰、税額上昇等による収益性低下に反し、高額所得者を中心的需要者とする当地域の取引価格は上昇傾向にある。こうした実態を反映させ、比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、さらに指定基準地等との検討を踏まえ、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　－　9	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 1,820,000 円／㎡	[104.7]／100	100／[100.0]	100／[108.1]	[100.0]／100	1,760,000		標準	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
								準	交通 0.0		交通 +1.0
								化	環境 0.0		環境 +7.0
								補正	画地 0.0		行政 0.0
									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)　－　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 1,590,000 円／㎡	[111.9]／100	100／[100.0]	100／[101.0]	[100.0]／100	1,760,000		標準	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
								準	交通 0.0		交通 0.0
								化	環境 0.0		環境 +1.0
								補正	画地 0.0		行政 0.0
									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 1,580,000 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 +11.4 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因	富裕層への金利上昇の影響は軽微。都心マンション価格の急激な上昇により、優良戸建住宅地への需要も拡大。
			地域要因	利便性及び居住環境に優れる知名度の高い閑静な住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変化は見られない。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。