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)　－ ８　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	柏原総合鑑定
品川(都)　－ ８	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　柏原　理奈

鑑定評価額	2,650,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,960,000 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 ２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	1,440,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 25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	品川区北品川五丁目６２８番２外「北品川５－９－２８」				②地積（㎡）	1,353 ( )	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		準工 (60,300) 準防 （その他） (70,300)
	1：2	共同住宅 ＳＲＣ 11	高層マンションが多く見られる住宅地域	南西8.7 m 区道	水道、ガス、下水	大崎530 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　110ｍ、南　55ｍ、北　55ｍ				②標準的使用	高層共同住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　27 m、　奥行　約　50 m、　規模　1,350 ㎡程度、　形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	高層共同住宅地域として熟成している。	街路	８．７m区道	交通施設	大崎駅東方530 m	法令規制 準工 (70,300) 準防
	⑤地域要因の将来予測	大規模な再開発による都市機能の更新が続く地域に隣接する高層共同住宅地域で、駅周辺地域における就労及び居住人口の増加やこれに伴う店舗等施設の集積により近隣地域における利便性や居住環境の向上が期待される。						
(3)最有効使用の判定	高層共同住宅地					(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	2,140,000 円／㎡					
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡					
	原価法	積算価格	／ 円／㎡					
	開発法	開発法による価格	1,940,000 円／㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、品川区及び隣接区内のマンション開発可能な地域で、需要の中心はマンション分譲を目的とするディベロッパーと想定される。近年の価格高騰にもかかわらず購買力の高いパワーカップル等の安定した需要により都心好立地のマンション需要は旺盛である。高層ビルが林立する整備された街並みと、ＪＲ山手線が利用可能な利便性を兼ね備えた近隣地域の稀少性は地価を大きく押し上げている。中心価格帯は、容積率１００％当り２１０万円／坪前後。							
(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、マンション適地の取引事例を基に試算された実証的な価格であり近時のマンション素地価格水準を反映している。開発法による価格はマンションの開発及び分譲を想定して求められた投資採算性を反映した価格である。両試算価格ともに説得力を有するが比準価格試算において同規模のマンション素地事例を採用し得なかったため、本件では開発法による価格を重視し比準価格を関連付け、公示価格に規準した価格との検討も踏まえて鑑定評価額を決定した。							

(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 － 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 +2.0 / 交通 -8.0 / 環境 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 1,490,000 円／㎡	[109.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [84.5]	[100.0] / 100	1,920,000			
(9)指か定ら基の準検地討	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　1,650,000 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　+18.8 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

（一般的要因）株高による資産効果や物価上昇からの資産防衛等を背景に、都内優良立地のマンション需要は旺盛である。

（地域要因）大崎駅周辺では複数の再開発事業が進捗しており、更なる都市機能の更新や街並み整備により地域の拠点性が向上している。

（個別的要因）個別的要因に変化はなく、個別的要因に影響を及ぼす需要者の選好性にも特段の変化は見られない。