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)　－ 9　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 シティ・アイ
品川(都)　－ 9	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　佐藤　重彦

鑑定評価額	65,000,000 円	１㎡当たりの価格	915,000 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 ５日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	710,000 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	品川区南大井四丁目１６３９番１５「南大井４－１２－７」				②地積（㎡）	71 ( )	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 (60,200) 準防 高度(2種) （その他） (70,200)
	1：2	住宅 W 3	一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	北4.4 m 区道	水道、ガス、下水	立会川460 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　10ｍ、西　90ｍ、南　20ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　6 m、奥行　約　12.5 m、規模　75 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし / 街路：基準方位北４．４m区道 / 交通施設：立会川駅南西方460 m / 法令規制：準工 (70,200) 高度(2種)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地域要因には特段の変動要因はなく、当面は現状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 0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	965,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	564,000 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に所在する戸建住宅及び低層共同住宅等が混在する住宅地域である。住宅用地の需要の中心は一次取得のサラリーマン等であり、分譲用地や共同住宅用地の需要の中心は不動産業者や投資家等となる。物件の供給数が少ない中、交通利便性が良好かつ、総額的市場性に優れる当地域の需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は、画地の規模等により開差が見られるが、土地価格で６千万円～７千万円程度と思料される。
(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競争関係にある事例を採用しており取引市場の実勢を反映している。収益価格は周辺の利用状況、個別性を踏まえ賃貸事業を目論む投資家等の観点から算出している。対象基準地の主たる需要者である自己利用目的の個人等は、居住の快適性、利便性等を重視することから、市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を参考にして、周辺公示地及び指定基準地価格との検討を踏まえ、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 － 20	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 +2.0 / 環境 +8.0 / 行政 +4.0 / その他 0.0
	公示価格 1,020,000 円／㎡	[104.8]／100	100／[100.0]	100／[116.9]	[100.0]／100	914,000			
(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	地域要因 街路 0.0 / 交通 +1.0 / 環境 +8.0 / 行政 -1.0 / 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／[108.0]	[100.0]／100	912,000			

(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 835,000 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 +9.6 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	日銀の有金利政策への転換の影響は軽微で、特にマンション価格は異常に高騰し、住宅地価格も追従して上昇している。
			（地域要因）	区内東部の平均的住宅地であるが、価格水準は中心的需要層の購入可能価格の上限に接近しており、今後の動向を注視する必要がある。
			（個別的要因）	個別的要因に特段の変動は見られない。