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)　－ 10　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本不動産コンサルタント
品川(都)　－ 10	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　星　英彦

鑑定評価額	85,000,000 円	１㎡当たりの価格	977,000 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]	740,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26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	品川区平塚三丁目７７３番４３ 「平塚３－８－１１」			②地積（㎡）	87 ( )	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） 特別用途地区 (70,200)
	1：2	住宅 W 2	小規模住宅、アパート、小工場が混在する地域	南西4.4 m 私道	水道、ガス、下水	戸越銀座430 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　80ｍ、南　30ｍ、北　50ｍ	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　10 m、規模　80 ㎡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私道　交通施設：戸越銀座駅南西方430 m　法令規制：準工 (70,200) 準防 高度(2種) 特別用途地区		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅及び共同住宅等が建ち並ぶほか小工場等が混在する地域である。混在地域であるが、良好な利便性から将来的には住宅地の色彩を強めた地域形成が進行するものと思料される。		

(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 +4.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,060,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	769,000 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、品川区及び隣接区内の戸建住宅や共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。主たる需要者は第一次住宅取得を目的とするエンドユーザーや不動産業者等である。最寄駅や生活利便施設等への接近性に優れ、都心への利便性の良好な住宅地の需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移している。土地価格水準は形状や規模により異なるが、標準的画地の土地で８千万程度、新築戸建住宅は総額で１億円程度である。
(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が認められる事例を採用しているため、市場の実態を反映し説得力が高い。一方、収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、収益性よりも居住の快適性等が重視される自己使用目的が中心の低層住宅地域であることから、比準価格より低位に求められた。本件においては、市場性を反映した比準価格を重視し収益価格を関連付け、さらに地価公示標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、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 － 15	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 +3.0 / 交通 -1.0 / 要環境 -2.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 886,000 円／㎡	[106.2]／100	100／[100.0]	100／[99.9]	[104.0]／100	980,000			
(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 +2.0 / 交通 +1.0 / 要環境 +3.0 / 因行政 -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／[105.0]	[104.0]／100	975,000			

(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 890,000 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 +9.8 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：経済は緩やかに回復しているが、中東情勢や物価高等による影響が懸念される一方、区内の不動産需要は強含みで推移している。 地域要因：利便性の良好な住宅地域で底堅い需要があり、地価は強含みに推移している。 個別的要因：個別的要因に特段の変動はない。