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)　－ 11　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)　－ 11	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　野坂　啓介

鑑定評価額	71,800,000 円	１㎡当たりの価格	1,040,000 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]	800,000 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	品川区西五反田四丁目８１８番１０「西五反田４－２０－４」			②地積(㎡)	69 ( )	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住居 (60,200) 防火 高度(2種最低7m) （その他） (70,200)
	1：1.5	住宅 Ｗ 3	中小規模住宅、アパート等が混在する住宅地域	北5.4 m 区道	水道、ガス、下水	不動前680 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　50ｍ、南　10ｍ、北　10ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　7 m、奥行　約　10 m、規模　70 ㎡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 ５．４m区道　交通施設：不動前駅西方680 m　法令規制：１住居 (70,200) 防火 高度(2種最低7m)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ熟成した住宅地域で、今後ともほぼ現状で推移する地域であると判定した。		

(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	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	1,130,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	888,000 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のＪＲ及び私鉄駅徒歩圏内の住宅地域である。需要の中心は自己の住宅を求める個人を中心とするが、アパート等の投資需要も存在する。小規模住宅を中心とし総額的に手頃な物件が多い。目黒線沿線は人気が高く、需要は強いが、住宅ローン金利の上昇が一次取得者に影響を及ぼしつつある。総額的には建売住宅で８千万円～１億円が中心的価格帯となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小規模個人住宅を中心とし、居住の快適性、利便性等が重視される地域である。根強い需要と先高感から当地域の取引価格は上昇傾向にある。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ため、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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 － 19	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 +3.0 要 環境 +18.0 因 行政 +4.0 その他 0.0
	公示価格 1,290,000 円／㎡	[104.8]／100	100／[100.0]	100／[130.2]	[100.0]／100	1,040,000			
(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 -1.0 交通 +3.0 要 環境 -6.0 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／[94.9]	[100.0]／100	1,040,000			

(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 950,000 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 +9.5 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：金利上昇が一次取得者層に影響を及ぼし始めた。都心マンション価格の急激な上昇により、戸建住宅へのシフトが確認できる。 地域要因：利便性の高い、熟成した住宅地域で、地域要因に変動はない。 個別的要因：個別的要因に変動はない。