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)5-1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社虎ノ門アプレイザル
品川(都)5-1	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　　安本　光夫

鑑定評価額	143,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,300,000 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]	990,000 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	品川区小山六丁目３７４番１「小山６－５－６」			②地積(㎡)	110 ( )	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	商業 (80, 400) 防火
	1:3	店舗、事務所兼共同住宅 ＲＣ5F1B	中層店舗併用住宅を中心とする駅前近隣商業地域	南東6m区道	水道、ガス、下水	西小山 130m	(その他) (100, 360)

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　20　m、南　40　m、北　40　m			②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約　6.5　m、奥行 約　17　m、規模　110　㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	６m区道	交通施設	西小山駅 南方130m	法令規制 商業 (100, 360) 防火
	⑤地域要因の将来予測	西小山駅前の商店街であるが、繁華性は高くない。建替えの際には高い基準容積率を活用した店舗兼共同住宅に建て替えられることが多く、当面はこの傾向が継続するものと予測する。						

(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地		(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　1,360,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　1,200,000 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、品川区内および目黒区南部で、中層店舗兼共同住宅及び小規模店舗等が建ち並ぶ商業地域である。主たる需要者は中小事業法人または不動産開発業者や個人・法人投資家等である。都心部へのアクセスが良好で、人口も安定的なため、住宅の賃貸需要や店舗需要は底堅い。中心となる価格帯は基準地の規模で１２０～１５０万円／㎡程度、土地総額で１．５億円前後である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性の高い取引事例に基づいて求められたもので、市場性を反映した実証的な価格である。一方収益価格は対象不動産が生み出すであろう収益に基づいて求められたもので、収益性を反映した理論的な価格である。想定される需要者は開発業者や法人投資家等であることから、比準価格と収益価格を相互に関連づけ、類似する地価公示標準地からの検討および指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 目黒5-13	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	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	公示価格 1,180,000 円/㎡	[104.8]/100	100/[100.0]	100/[95.3]	[100.0]/100	1,300,000			交通 0.0		交通 0.0
									環境 0.0		環境 +8.0
									画地 0.0		行政 -10.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 品川(都)5-12	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	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	前年指定基準地の価格 1,380,000 円/㎡	[110.1]/100	100/[100.0]	100/[117.0]	[100.0]/100	1,300,000			交通 0.0		交通 +1.0
									環境 0.0		環境 +22.0
									画地 0.0		行政 -6.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　1,180,000 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/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 建築費の高騰や金利の上昇が懸念されるが、緩やかな景気の回復傾向により、都心部に近い地域の不動産市況は底堅く推移している。
	②変動率　年間　+10.2 %　半年間　%		[地域要因] 近隣地域は熟成した商業地域であり、特段の変動は見られない。周辺地域における開発用地の取得需要は引き続き堅調である。
			[個別的要因] 個別的要因に特段の変動は見られない。