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)　５－２　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)　５－２	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　佐藤　重彦

鑑定評価額	111,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,290,000 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]	990,000 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
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	品川区旗の台三丁目９６４番５「旗の台３－１４－２」			②地積（㎡）	86 (　　)	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	近商 (80,400) 防火
	1：3	店舗兼住宅 Ｓ３	飲食店、小売店舗等の集まる駅前の商業地域	西4.7 ｍ 区道	水道、ガス、下水	旗の台60 ｍ	（その他） (100,282)

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、南　20ｍ、北　30ｍ			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　5.5ｍ、奥行　約　16ｍ、規模　88㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	４．７m区道	交通施設	旗の台駅南方60 ｍ	法令規制 近商 (100,282)
	⑤地域要因の将来予測	旗の台駅前の小売店舗、飲食店等が集まる商業地域として熟成しており、今後も現況を維持するものと予測する。地価は上昇傾向となっている。						

(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　1,380,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　937,000 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、品川区内駅周辺の近隣商業地域を中心とする商業地域である。需要者の中心は、同地域に地縁性を有する個人又は小規模法人の事業者であるが、一部投資家や開発業者も含む。駅利用者、周辺居住者等による日用品の購入や飲食が主の、商圏の狭い商業地域であるが、周囲の住宅地価格上昇の影響を受け、地価は上昇傾向を維持している。需要の中心となる価格帯は、土地建物の総額で１～３億円程度となっている。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、旗の台駅に近い小売店舗、飲食店舗を主とする近隣商業地域である。一部に投資目的の土地需要も存するが、売買の中心は自己利用目的の個人経営者又は中小法人等の土地取引となり、収益価格と比準価格は開差を生じた。よって本件では、中心的需要者による取引水準を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考として、周辺の公示地価格との均衡、指定基準地価格からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(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　５－27	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　街路 0.0	地　街路 +2.0	
	公示価格 1,180,000 円／㎡	[104.8]/100	100/[100.0]	100/[96.0]	[100.0]/100	1,290,000		準　交通 0.0	域　交通 -1.0	
								化　環境 0.0	要　環境 -9.0	
								補　画地 0.0	因　行政 +4.5	
								正　行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(9)指か定ら基の準検地討	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　街路 0.0	地　街路 +2.0	
	前年指定基準地の価格 1,380,000 円／㎡	[110.1]/100	100/[100.0]	100/[117.4]	[100.0]/100	1,290,000		準　交通 0.0	域　交通 +1.0	
								化　環境 0.0	要　環境 +14.0	
								補　画地 0.0	因　行政 0.0	
								正　行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		

(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 1,180,000 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）日銀の有金利政策への転換の影響は軽微で、外国人も含め区内の投資用不動産の価格は強含んでいる。
	②変動率　年間 +9.3 %　半年間 %		（地域要因）区内では典型的な駅前商業地であり、地域要因に大きな変動はないが、旺盛な投資需要により価格は上昇傾向。
			（個別的要因）個別的要因に変動はない。