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)　５－３　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
品川(都)　５－３	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　　川端　康弘

鑑定評価額	141,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,360,000 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]	1,040,000 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	品川区西五反田五丁目４８４番４「西五反田５－１１－１３」			②地積(㎡)	104 ( )	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 (80,300) 準防 高度(3種) （その他） (90,300)
	1：1.5	店舗兼住宅 ＲＣ ４	飲食店、店舗兼住宅等が建ち並ぶ駅前の商業地域	北西7.1 m 区道	水道、ガス、下水	不動前70 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　50ｍ、南　40ｍ、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　8 m、奥行　約　13 m、規模　104 ㎡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 ７．１m区道	交通施設 不動前駅南東方70 m　法令規制 近商 (90,300) 準防 高度(3種)
	⑤地域要因の将来予測	特段の変動要因が見当たらないことから、当面は現状を維持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	1,430,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,090,000 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近隣商業地域を中心とした圏域であり、特に東急線各駅周辺の商業地域との価格牽連性が強い傾向にある。典型的な需要者は地縁性を有する個人又は法人が中心であり、中規模以上の画地についてはマンションデベロッパー等を中心に土地の需要は堅調に推移している。需要の中心となる土地の中心価格帯は、立地条件や画地の規模等により左右されるが、概ね総額１億２千万円～１億７千万円程度である。
(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、実際の取引事例の価格から求めたもので、市場の実勢を反映した実証的な価格であり規範性が高い。収益価格は対象地上に中層店舗兼共同住宅の建築を想定して求めた価格であるが、延床面積が小さく投資効率が低いことなどを反映し、やや低位に試算された。よって、本件では取引市場の実勢を反映した比準価格を中心に、収益価格を関連付け、さらに、公示価格、指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり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 5 － 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 +1.0 交通 0.0 要因 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 1,290,000 円／㎡	[104.8]／100	100／[100.0]	100／[99.0]	[100.0]／100	1,370,000			
(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 0.0 交通 0.0 要因 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 1,380,000 円／㎡	[110.1]／100	100／[100.0]	100／[112.0]	[100.0]／100	1,360,000			

(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 1,230,000 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 +10.6 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	物価上昇や金融資本市場の変動等により先行きに対する不透明感が残る市場であるが、優良物件に対する需要は堅調である。
			(地域要因)	不動前駅至近の利便性に優れた立地であり、店舗兼共同住宅に対する投資需要は堅調で地価は上昇傾向で推移している。
			(個別的要因)	個別的要因に特段の変動はない。