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)　５－４　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス北村
品川(都)　５－４	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　　北村　五月

鑑定評価額	330,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,430,000 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]	1,060,000 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	品川区中延二丁目２９４番５外「中延２－９－９」			②地積（㎡）	231 ( )	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 （その他） 地区計画等 (100,371)	
	台形 1.5：1	店舗兼共同住宅 ＲＣ 10	店舗、中高層共同住宅等が多い駅前の商業地域	東6.2 m 区道	水道、ガス、下水	荏原中延70 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、南　50ｍ、北　20ｍ			②標準的使用	高層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　17 m、奥行　約　13 m、規模　230 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	近隣に高層マンションも有り、住宅系利用が増加している。	街路	６．２m区道	交通施設	荏原中延駅北西方70 m	法令規制	近商 (100,372)
	⑤地域要因の将来予測	既存の駅前商店街であるが、上層階は住宅利用も多い近隣商業地域。住宅及び店舗賃料等の需要は強含みに推移している。						

(3)最有効使用の判定	高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	1,570,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	1,320,000 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、品川区内の私鉄駅を中心とする近隣商業・混在地域等の圏域。需要者の中心は、不動産会社、不動産投資等の業者、チェーン店展開事業者等である。低層店舗・中高層の店舗兼共同住宅等が混在する駅前の商業地域であるが、駅への利便性などから、上層階は住宅系の利用が増加している。需要の中心となる価格帯は、対象基準地と同程度の規模の土地については３～４億円程度である。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	低層店舗・中高層の店舗兼共同住宅等の自用・賃貸用物件が混在する商業地域で、収益性に着目した取引も多い地域である。比準価格は商業地域等にある類似事例を採用して求めた実証的な価格であり、収益価格は収益性を反映した理論的な価格である。以上から、市場性を反映した比準価格及び収益性を反映した収益価格を関連付けて、さらに類似性のある地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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　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 要環境 -9.0 因行政 -4.5 その他 0.0	
	公示価格 1,180,000 円／㎡	[105.7]／100	100／[100.0]	100／[86.9]	[100.0]／100	1,440,000				
(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 要環境 +5.0 因行政 +1.5 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／[106.6]	[100.0]／100	1,430,000				

(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 1,240,000 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 +15.3 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因） 景気は緩やかな回復傾向が続いている。品川区の人口は微増傾向、土地取引価格は上昇傾向である。 （地域要因） 地元密着の店舗が多いが、上層階は住宅系利用が増加し高層化しつつある。交通・生活利便性等を反映し、需要が認められる地域である。 （個別的要因） 個別的要因に変動はない。