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)　５－５　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本不動産コンサルタント
品川(都)　５－５	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　星　英彦

鑑定評価額	175,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,380,000 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]	1,010,000 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
					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	品川区戸越五丁目１０番４「戸越５－５－１５」			②地積(㎡)	127 ( )	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)防火高度(最低7m)（その他）地区計画等(100,400)
	1.2：1	店舗兼共同住宅 ＲＣ４	中低層の店舗、共同住宅が多い商業地域	北20 m 都道、西側道	水道、ガス、下水	戸越公園230 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20m、西　30m、南　20m、北　0m			②標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　10 m、規模　120 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２０m都道	交通施設	戸越公園駅北方230 m	法令規制 近商(100,400)防火高度(最低7m)地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	駅に近い幹線道路沿いに店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域である。今後は古い低層店舗等が取り壊され、建替えにより店舗兼共同住宅等への高層化が強まるものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	角地　+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　1,560,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　1,240,000 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店舗兼事務所や共同住宅等が建ち並ぶ幹線道路沿いを中心とした商業地域である。主な需要者は賃貸目的の不動産開発業者や、一般事業法人のほか資金力を有する個人等が想定される。最寄駅や生活利便施設等への接近性に優れた地域であり、多様な用途が期待できる用地として底堅い需要が認められ、地価は上昇傾向で推移している。土地価格水準は形状や規模により異なるが、標準的画地の土地で１．７億円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実態を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は収益性を反映した理論的な価格である。対象標準地は幹線道路沿いの商業地域に所在し、用途の多様性等から中心となる需要者は市場性及び収益性に着目して取引の意思決定を行う傾向が見られる。よって、本件においては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、さらに地価公示標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、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　５－27	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 -5.0
	公示価格 1,180,000 円／㎡	[105.7]/100	100/[100.0]	100/[93.1]	[103.0]/100	1,380,000		準　交通 0.0	域　交通 +1.0
								化　環境 0.0	要　環境 -3.0
								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	
(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 -4.0
	前年指定基準地の価格 1,380,000 円／㎡	[110.1]/100	100/[100.0]	100/[115.5]	[103.0]/100	1,350,000		準　交通 0.0	域　交通 +2.0
								化　環境 0.0	要　環境 +26.0
								補　画地 0.0	因　行政 -6.4
								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 1,250,000 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：経済は緩やかに回復しているが、中東情勢や物価高等による影響が懸念される一方、区内の不動産需要は強含みで推移している。
	②変動率　年間 +10.4 %　半年間 %		地域要因：駅周辺の高層利用化が進んでいるが、地域要因に特段の変更はない。
			個別的要因：個別的要因に特段の変動はない。