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　３日提出
品川(都)　５－６　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	柏原総合鑑定
品川(都)　５－６	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　柏原　理奈

鑑定評価額	253,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,390,000 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]	1,050,000 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	品川区大崎二丁目２３５番２「大崎２－６－１３」			②地積（㎡）	182 (　　)	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）
	1：2	店舗兼共同住宅 Ｓ３	中低層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ近隣商業地域	南11 ｍ 区道	水道、ガス、下水	大崎500 ｍ	(90,300)

(2)近隣地域	①範囲	東　140ｍ、西　60ｍ、南　30ｍ、北　0ｍ			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　10 ｍ、奥行　約　18 ｍ、規模　180 ㎡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	１１m区道	交通施設	大崎駅南西方500 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	個人商店等は衰退傾向にある代わりに、ＪＲ大崎駅徒歩圏の利便性と再開発が進む駅周辺エリアの吸引力により共同住宅（店舗付きを含む）が増えており、今後も当該傾向が続くと予測する。						

(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　1,490,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　1,260,000 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	同一需給圏は比較的高い容積率を活用した中層店舗兼共同住宅が増加している品川区内の近隣商業地域を主とする圏域。需要者の中心は投資・開発目的の不動産業者・投資家、自用目的の事業法人等である。１階店舗の商況及び店舗需給動向等に変化はみられないが、最寄りの大崎駅周辺エリアの再開発の進展やこれに伴う利便性の向上により近隣地域の共同住宅需要は高まっている。土地は１㎡当り１４０万円前後、総額では２億円～３億円が中心価格帯と判断する。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は店舗兼共同住宅のほか店舗兼居宅もみられる近隣商業地域で、投資目的や自己使用目的等様々な取引動機が存在する。基本的には投資採算性に基づき価格が決定される傾向にあるが、収益価格は想定要素が多く、一方、比準価格は類似性の高い取引事例に基づく実証的な価格で直近の市場動向を適切に反映している。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、近傍同種の公示価格及び指定基準地価格との検討を踏まえ、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　５－２	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 1,440,000 円／㎡	[107.0]/100	100/[100.0]	100/[111.3]	[100.0]/100	1,380,000		準　交通 0.0	域　交通 -2.0	
								化　環境 0.0	要　環境 +5.0	
								補　画地 0.0	因　行政 +6.0	
								正　行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(9)指定基準地の検討	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　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/[112.7]	[100.0]/100	1,350,000		準　交通 0.0	域　交通 0.0	
								化　環境 0.0	要　環境 +15.0	
								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 1,240,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）旺盛な需要を背景に住宅家賃は上昇し、金利上昇を補う投資利回りが確保されている。
	②変動率　年間 +12.1 %　半年間 %		（地域要因）最寄駅周辺の拠点性向上等を背景に、共同住宅（店舗付きを含む）が増加している。
			（個別的要因）個別的要因に変化はなく、個別的要因に影響を及ぼす需要者の選好性にも特段の変化は見られない。