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)　５－８　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本総合不動産鑑定
品川(都)　５－８	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　　入澤　公彦

鑑定評価額	105,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,310,000 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]	1,000,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26日	(５)価格の種別	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	品川区中延五丁目９４５番５「中延５－２－８」				②地積(㎡)	80 ( )	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） (100,400)
	1：2	店舗兼事務所 ＲＣ 3	中低層の各種店舗等が建ち並ぶ駅前の商業地域	南6.8 m 区道	水道、ガス、下水	荏原町120 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　75ｍ、南　25ｍ、北　20ｍ		②標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　6 m、奥行　約　13.5 m、規模　80 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	６．８m区道	交通施設	荏原町駅南方120 m
		法令規制	近商 (100,400) 防火				
	⑤地域要因の将来予測	駅前周辺は中低層の店舗ビル、店舗兼共同住宅、店舗兼事務所等が建ち並ぶ地元需要中心の商店街であり、今後も現状の状態で推移していくものと予測する。					

(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	1,420,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	1,150,000 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私鉄沿線を中心とする近隣商業地域の圏域と判定した。主たる需要者は一般事業者、不動産業者等が中心となる。中低層の店舗ビルや店舗兼共同住宅等が連担する駅前商店街であり、一定の背後人口に支えられており地元住民の利用が主体となっている。店舗の集積度、繁華性は比較的高く市場の中心価格帯は土地平米単価で１００万円～１５０万円程度となっている。なお、総額は規模等により一定しない。
(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、品川区内の近隣商業地域に存する取引事例を中心に選択し、採用したもので、取引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、投資採算性における賃貸市場の収益性を反映した理論的な価格である。よって、本件では市場性を反映した比準価格をやや重視し収益価格を関連付けた上で、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえた上で両価格との均衡に留意し、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							
	公示価格 1,180,000 円／㎡	[104.8]／100	100／[100.0]	100／[94.1]	[100.0]／100	1,310,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
								交通	0.0		交通	0.0
								環境	0.0		環境	-5.0
								画地	0.0		行政	0.0
								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							
	前年指定基準地の価格 1,380,000 円／㎡	[110.1]／100	100／[100.0]	100／[115.8]	[100.0]／100	1,310,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	+1.0
								環境	0.0		環境	+22.0
								画地	0.0		行政	-6.0
								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 1,190,000 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 +10.1 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	景気は緩やかに回復しているがインフレ、建築費の上昇、金利為替変動、地政学的リスク等による景気の下振れが懸念される。
			（地域要因）	隣接する老朽化した店舗については建替えが行われているが、近隣地域の商店街としての性格に大きな変動はない。
			（個別的要因）	個別的要因に特段の変動は認められない。