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)　５－９　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人　日本不動産研究所
品川(都)　５－９	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　　江藤　恭之

鑑定評価額	402,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,810,000 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]	1,350,000 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	品川区戸越三丁目８６４番１０ 「戸越３－５－１９」				②地積（㎡）	230 (8)	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		商業 (80,500) 防火 （その他） 地区計画等 (100,500)
	台形 1.5：1	店舗兼共同住宅 ＳＲＣ 9F 1B	中高層店舗兼共同住宅が多い国道沿いの商業地域	西25 m 国道、 南側道	水道、 ガス、 下水	戸越近接		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　0ｍ、南　110ｍ、北　30ｍ	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　220 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない。	街路：２５m国道	交通施設：戸越駅近接
		法令規制：商業 (100,500) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅へのアクセスに優れた幹線道路沿いの商業地域である。地域内には格別の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。		

(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	角地　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用			
	取引事例比較法	比準価格	1,920,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,760,000 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、品川区及び周辺区内の中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ、比較的街路条件の優れた地域である。主たる需要者層は、収益用不動産の開発素地として購入する不動産投資ファンド、個人投資家等である。比較的良好な資金調達環境が継続しているうえ、不動産の賃貸市況も良好であり、地価は上昇傾向が続いている。中心的な価格帯は、平米単価で１００～２００万円程度、総額で１～１０億円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は、賃貸用不動産の開発素地としての需要も見込まれる。比準価格は、規範性の認められる取引事例を基礎として試算されており、市場性を反映した価格である。収益価格は、店舗及び住宅の賃料水準や収益用不動産の利回り水準等に基づく賃貸事業としての収益性を反映した価格である。したがって、比準価格と収益価格とを関連付けて、指定基準地との検討も踏まえ、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　５－21	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 1,440,000 円／㎡	[106.0]／100	100／[101.0]	100／[85.6]	[102.0]／100	1,800,000		標準	街路	0.0	地域	街路	0.0
									交通	0.0		交通	-1.0
									環境	0.0		環境	-8.0
								補正	画地	+1.0	要因	行政	-6.0
									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／[85.4]	[102.0]／100	1,810,000		標準	街路	0.0	地域	街路	-8.0
									交通	0.0		交通	0.0
									環境	0.0		環境	+8.0
								補正	画地	0.0	要因	行政	-14.0
									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　1,630,000 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 +11.0 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	(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)	最寄駅へのアクセスに優れた幹線道路沿いの商業地域であり、開発素地として底堅い需要が見込まれる。
			(個別的要因)	ない。