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)5-11　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社虎ノ門アプレイザル
品川(都)5-11	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　　安本　光夫

鑑定評価額	1,220,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,320,000 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]	990,000 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
(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	品川区東品川三丁目４２番２「東品川３－２１－１０」				②地積(㎡)	925 ( )	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		準工 (60, 300) 準防 高度(3種)
不整形 1.5:1	店舗兼事務所 ＳＲＣ7	中高層の店舗、事務所、マンションが多い地域	東25m国道、南側道	水道、ガス、下水	品川シーサイド 530m		(その他) (80, 300)

(2)近隣地域

①範囲	東　60　m、西　30　m、南　80　m、北　140　m	②標準的使用	中高層の店舗、事務所兼共同住宅の敷地
③標準的画地の形状等	間口 約　35　m、奥行 約　25　m、規模　900　㎡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	品川シーサイド駅 北西方530m	法令規制	準工 高度(3種) (80, 300) 準防
⑤地域要因の将来予測	海岸通り沿いに倉庫、事業所、マンションなどが混在する地域であるが、都心への接近性の高さから共同住宅が増えており、共同住宅の占める割合が高くなっていくものと予測される。							

(3) 最有効使用の判定	中高層の店舗、事務所兼共同住宅の敷地			(4)対象基準地の個別的要因	角地 +3.0 形状 0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,390,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	1,190,000 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、品川区内および港区・大田区の京浜東北線より東の幹線道路沿いの商業地域及びその周辺地域である。主たる需要者は不動産開発業者や法人投資家等である。分譲マンション価格が上昇傾向にあり、賃貸マンションの賃料も上昇しているため、マンション開発用地に対する需要は高く、土地価格の上昇が続いている。中心となる価格帯は基準地の規模で１２０～１５０万円／㎡程度、土地総額で１２億円前後である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性の高い取引事例に基づいて求められたもので、市場性を反映した実証的な価格である。一方収益価格は対象不動産が生み出すであろう収益に基づいて求められたもので、収益性を反映した理論的な価格である。想定される需要者は開発業者や法人投資家等であることから、比準価格と収益価格を相互に関連づけ、類似する地価公示標準地からの検討および指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。

(8)公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 品川5-23	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			地域要因	
公示価格 1,430,000 円/㎡	[104.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [116.5]	[103.0] / 100	1,320,000	標準化補正	街路	0.0	街路	0.0
							交通	0.0	交通	+4.0
							環境	0.0	環境	0.0
							画地	0.0	行政	+12.0
							行政	0.0	その他	0.0
							その他	0.0		

(9)指定基準地からの検討

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			地域要因	
前年指定基準地の価格 1,380,000 円/㎡	[110.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [119.9]	[103.0] / 100	1,310,000	標準化補正	街路	0.0	街路	-8.0
							交通	0.0	交通	+6.0
							環境	0.0	環境	+23.0
							画地	0.0	行政	0.0
							行政	0.0	その他	0.0
							その他	0.0		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1 対象基準地の検討
■ 継続　□ 新規
前年標準価格　1,200,000 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　+10.0 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 建築費の高騰や金利の上昇が懸念されるが、緩やかな景気の回復傾向により、都心部に近い地域の不動産市況は底堅く推移している。

[地域要因] 近隣地域は特に変動は無いが、隣接する地域でマンションが建設され、徐々にマンションが増加している。

[個別的要因] 画地条件が良いため、代替・競争関係にある他の不動産と比較し、競争力に優れる。個別的要因に変動は見られない。