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)　５－12　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社リアル・インデックス
品川(都)　５－12	東京都	区部第２	氏名	不動産鑑定士　　三崎　英司

鑑定評価額	225,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,520,000 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]	1,160,000 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	品川区平塚二丁目６６０番２「平塚２－１６－３」				②地積（㎡）	148 ( )	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） (90,300)
	1：2	店舗兼銀行 Ｓ 3	小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ駅前の商業地域	南6.5 m 区道	水道、ガス、下水	戸越銀座近接		
(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　50ｍ、南　25ｍ、北　20ｍ				②標準的使用	中層店舗兼事務所地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　8 m、奥行　約　18 m、規模　150 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	６．５m区道	交通施設	戸越銀座駅近接	法令規制 近商 (90,300) 準防 高度(3種)
	⑤地域要因の将来予測	戸越銀座駅周辺の飲食店舗や物販店舗等が建ち並ぶ繁華性が高い商業地域である。特段の変動要因は見られないことから、現状程度で推移するものと予測される。						

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地			(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	1,610,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	1,360,000 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において、店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域と判断した。地域の特性は、人通りや繁華性に優れた戸越銀座駅に近い商店街であり稀少性が高い。主たる需要者は安定した賃貸収入に着目した不動産会社や投資家等が中心である。好立地物件は供給が少ない中、取得需要は強く価格は強含みで推移している。需要の中心となる価格帯（総額）は、規模や立地等により様々であるが、土地価格で２億円から３億円程度と思料される。					
(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との比較から求められた現在の市場性を反映する価格である。一方、収益価格は想定要素を含むが、不動産賃貸事業の収益性・投資採算性を具現する価格である。対象基準地における主たる需要者はいずれの価格も重視して取引を行うものであり、両価格は説得力を有するものと判断される。従って、本件では、比準価格及び収益価格を関連付け、単価と総額との関連にも留意の上、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　５－９	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	標準 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 1,450,000 円／㎡	[104.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	[100.0] / 100	1,520,000		地域 街路 0.0 交通 0.0 要因 環境 0.0 行政 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 －	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	標準 街路 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			地域 街路 交通 要因 環境 行政 その他

(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 1,380,000 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 品川　５－９ 公示価格 1,450,000 円／㎡ ②変動率 年間 +10.1 % 半年間 +4.8 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：国内外の金融市場の動向及び物価上昇による景気への影響には留意が必要であるが、現状では不動産の取得需要は堅調である。 地域要因：戸越銀座駅至近の商業地域であり、人通りは多く繁華性が高い。地域要因に特段の変動はない。地価は上昇傾向で推移している。 個別的要因：個別的要因に特段の変動は見られない。