

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所
港(都) 9 - 1	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 藤野 裕三

鑑定評価額	1,230,000,000 円	1㎡当たりの価格	587,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	500,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 27 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		港区港南五丁目4番4 「港南5 - 4 - 36」				地積 (㎡)	2,095 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況			準工 (60,400) 防火 (その他)	
	1 : 1.5	倉庫兼事務所 S R C 6	流通業務施設が集積する工業地域		西40 m 都道	水道、ガス、下水	品川2 km			(70,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 0 m、南 80 m、北 40 m				標準的使用	流通業務用地				
	標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 53 m、規模		2,095 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない。		街路	40 m都道	交通施設	品川駅東方2 km		法令 準工 (70,400) 防火 規制	
	地域要因の将来予測	臨海部に位置する流通業務地域として成熟しており、今後も現状を維持していくものと予測する。地価は周辺動向の影響を受け上昇傾向にある。									
(3) 最有効使用の判定		流通業務用地					(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 605,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 548,000 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		同一需給圏は首都圏臨海部に形成される工業及び流通業務地域である。交通インフラの整備が行き届いていることと、工場跡地などの比較的まとまった画地が供給されることから、需要者の中心は大型の物流施設の開発を企図するデベロッパーや、自社使用を目論む運送事業者等である。取引される画地規模には上限はなく、総額が高むものの、中心価格帯は1㎡当たり50～70万円程度であるものと判断される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		臨海部の流通業務地域であり土地利用者は限定的であるが、その希少性から、自用、賃貸問わず常に一定の需要が見込める土地である。このような市場環境下では、実証的な比準価格は信頼性が高い。一方、収益価格は想定要素が介在するが、賃貸市場を反映した理論的な価格である。両価格の開差も比較的小さいため、それぞれを関連づけ、さらに公示価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 ■標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 +1.0	
	標準地番号 大田 9 - 2								準 交通 0.0	域 交通 +9.0	
	公示価格 714,000 円 / ㎡		[101.1] 100	100 [100.0]	100 [123.3]	[100.0] 100	585,000		化 環境 0.0	要 環境 +12.0	
									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		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路	地 街路	
	-								準 交通	域 交通	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			化 環境	要 環境	
									補 画地	因 行政	
									正 行政	その他	
(10) 対年象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 575,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因)	最近の我が国の景気は、持ち直しの動きがみられ、不動産投資市場は活発である。					
	- 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					(地 域 要 因)	臨海部の流通業務地域として成熟しているが、輸出入の動向に伴う地価への影響には注視が必要である。				
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -										
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 +2.1 %	半年間 %								