

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐々木不動産鑑定
品川(都) - 2	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 佐々木 元偉

鑑定評価額	298,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,200,000 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 2 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	940,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 14 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	品川区上大崎二丁目270番70「上大崎2-6-12」				地積(㎡)	248	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	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	1 低専(60,150)準防高度(1種)(その他)	
	台形 1:1.5	住宅 RC 2F 1B	一般住宅、マンションが建ち並ぶ山手の住宅地域	東6m 区道	水道、ガス、下水	目黒680m	(70,150)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 40m、南 100m、北 60m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 20m、規模 250㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	品川区の山手線内側に位置する「長者丸」として名声を有する住宅地域	街路	基準方位 北 6m 区道	交通施設	目黒駅北方680m	法令 1 低専(60,150)準防高度(1種) 規制
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位形状 +2.0 -2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,240,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	715,000 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、品川区内及び隣接区に所在する準優良住宅地域である。需要者の中心は、自用目的の個人及び法人、または不動産業者等が予想される。通称「長者丸」と呼ばれ知名度の比較的高い環境良好な住宅地域であり、従来より人口が高く地域が限定されるため取引件数は少ない。高台に位置するが地勢は平坦で需要は良好で、コロナ禍の影響は少ない。市場の中心価格帯は、土地で1億円～5億円程度、土地建物で1.5億円～6億円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は低層一般住宅が多い住宅地域で、自用目的での取引が中心である。比準価格は、市場の実勢を反映した実証的で規範性の高い価格である。一方収益価格は収益性を反映した理論的価格である。対象地は共同住宅等賃貸需要も存するが、主として居住の快適性、交通利便性等を重視した自用目的での取引が多い地域に存するため、比準価格を重視し、収益価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公称価標準価格と格しをた	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 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 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	
	品川 - 7 公示価格 1,170,000 円/㎡	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	1,200,000		
(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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	- 前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,160,000 円/㎡			価格変動形状要因の	変動形状要因の	(- 一般的要因) コロナ禍や為替相場の変動等により景気は不透明であるが、低金利と金融緩和の継続により、不動産に対する需給状況は安定している。	(- 地域要因) 通称長者丸と呼ばれる高級住宅地域で従来より需要は安定している。地価は上昇傾向を示した。	
	- 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 品川 - 7 公示価格 1,170,000 円/㎡							(- 個別的要因) 個別的要因に変動はない。
変動率		年間 +3.4%	半年間 +2.6%					