

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 シティ・アイ
品川(都) - 8	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 佐藤 重彦 印

鑑定評価額	1,570,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,160,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月2日	(6)路線価	[令和3年1月]	920,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月6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		品川区北品川五丁目6 2 8 番 2 外 「北品川5 - 9 - 2 8」				地積 (㎡)	1,353 ()	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 (60,300) 準防 (その他) (70,300)		
	1 : 2	共同住宅 S R C 11	高層マンションが多く見られる住宅地域		南西8.7 m 区道	水道、 ガス、 下水	大崎530 m					
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 110 m、南 55 m、北 55 m				標準的使用	高層共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 26 m、奥行 約 52 m、規模 1,350 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項 高層マンション地域として熟成している。		街路 8 . 7 m区道		交通施設	大崎駅東方530 m			法令 準工 (70,300) 規制		
	地域要因の将来予測	隣接の再開発地区における超高層マンション等の完成、事業の完了や、近接地において更に高層マンション等が増加しており、高層共同住宅地として一層の熟成度を増すと予測する。										
(3)最有効使用の判定	高層共同住宅地						(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 1,220,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡										
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡										
	開発法	開発法による価格 1,120,000 円 / ㎡										
(6)市場の特性		同一需給圏は、区内、周辺区のマンション開発可能な地域の圏域。需要の中心は、マンションデベロッパー、本支社用地を求める企業等。中高層マンション等が多く、周辺再開発事業の影響や交通・生活利便性等を反映し、素地需要は強いが供給少なく需要は底堅い。コロナ禍の影響は金融緩和を背景とした堅調なマンション需要により寧ろ需要、価格ともに強含み傾向。中心価格帯は、容積率1 0 0 %当り1 3 0 万円 / 坪程度だが総額は画地の広狭より広範囲。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		中・高層マンション等が多く、マンション開発事業収支に着目した取引が多い地域である。本件では、比準価格は規模の纏まった事例を採用して求めた価格であり、開発法による価格は標準地におけるマンション開発事業を想定して直接的に試算した価格で需要に即応した信頼性の高い価格と判断される。よって、事業採算に着目した開発法による価格を重視し、市場取引に基づく比準価格を参酌して、公示価格との検討も踏まえて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	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 品川 - 5		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 +4.5		
	公示価格 943,000 円 / ㎡		[101.5] 100	100 [100.0]	100 [82.7]	[100.0] 100	1,160,000		準交通 0.0 域交通 -8.0 化環境 0.0 要環境 -14.0 補画地 0.0 因行政 0.0 正行政 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 交通 環境 画地 行政 その他	地街路 交通 要環境 因行政 その他		
	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 1,130,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〈一般的 要因〉 〈地域 要因〉 〈個別的要 因〉	コロナ禍による実体経済の落ち込みに反して、金融緩和による過剰流動性を背景に株式、不動産等の価格は寧ろ強含む傾向にある。 立地・生活利便性や周辺での再開発事業等も反映し、マンション素地の需要は依然として底堅い。 個別的要因に特段の変動は見られない。						
	- 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 / ㎡											
	変動率 年間 +2.7 % 半年間 %											