

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	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

鑑定評価額	1,620,000,000 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 3 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	940,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 22 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628番2外「北品川5-9-28」				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)	
	1:2	共同住宅SRC 11	高層マンションが多く見られる住宅地域	南西8.7m区道	水道、ガス、下水	大崎530m	(70,300)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 110m、南 55m、北 55m			標準的使用	高層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 26m、奥行 約 52m、			規模	1,350㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	大崎駅東方530m	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	1,260,000 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	1,170,000 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100%当り130万円/坪程度だが総額は画地の広狭により広範囲。							
(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。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対象基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	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 +4.5	
	品川 - 5	[101.5]	100	100	[100.0]	1,190,000	内 準 交通 0.0 域 交通 -8.0	
(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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 準 交通 0.0 域 交通 -8.0	
	-	[]	100	100	[]		内 準 交通 0.0 域 交通 -8.0	
(10)対年ら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/㎡		価格変動形成要因	変動率	年間	+3.4 %	半年間	%
	- 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/㎡							
<p>〔一般的要因〕 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、特にマンション価格は過熱傾向にある。</p> <p>〔地域要因〕 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。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に特段の変動は見られない。</p>								