

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
品川(都) 5 - 3	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 川端 康弘

鑑定評価額	101,000,000 円	1㎡当たりの価格	975,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4年1月]	760,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 30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	品川区西五反田五丁目4 8 4番 4 「西五反田5 - 1 1 - 1 3」				地積 (㎡)	104	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	近商 (80,300) 準防 高度(3種) (その他) (90,300)	
	1:1.5	店舗兼住宅 RC 4	飲食店、店舗兼住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域	北西7.1 m 区道	水道、ガス、下水	不動前70 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 40 m、北 30 m 標準的使用 中層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 13 m、規模 104 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	7.1 m区道	交通施設	不動前駅南東方70 m 法令 近商 (90,300) 準防 高度(3種) 規制	
	地域要因の将来予測	特段の変動要因が見当たらないことから、当面は現状を維持するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地					(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	1,010,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	770,000 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、品川区及び隣接区内の近隣商業地域を中心とした圏域であり、特に東急線各駅周辺の商業地域との価格牽連性が強い傾向にある。典型的な需要者は地縁性を有する個人又は法人が中心であり、中規模以上の画地についてはマンションデベロッパー等が中心となる。昨今のコロナ禍においても、土地の需要は堅調に推移している。土地の中心価格帯は、立地条件や画地の規模等により左右されるが、概ね総額1億円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、実際の取引事例の価格から求めたもので、市場の実勢を反映した実証的な価格であり規範性が高い。収益価格は対象地上に中層店舗兼共同住宅の建築を想定して求めた価格であるが、延床面積が小さく投資効率が低いことなどを反映し、やや低位に試算された。よって、本件では取引市場の実勢を反映した比準価格を中心に、収益価格を関連付け、さらに、公示価格、指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +3.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	品川 5 - 19	[101.0]	100	100	[100.0]	976,000	地 街路 +1.0 域 交通 0.0 要 環境 -9.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	公示価格 915,000 円/㎡	100	[103.0]	[91.9]	100			
(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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	品川(都) 5 - 12	[103.0]	100	100	[100.0]	980,000	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 +4.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 990,000 円/㎡	100	[100.0]	[104.0]	100			
(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 950,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 感染症の影響が徐々に緩和され、社会経済活動に回復傾向がみられる一方、ウクライナ情勢の緊迫化による国内経済への影響が危惧される。				
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕 不動前駅至近の利便性に優れた立地であり、店舗兼共同住宅に対する投資需要は堅調で地価は上昇傾向にある。				
	変動率	年間 +2.6 %	半年間 %	〔個別的要因〕 個別的要因に特段の変動はない。				