

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	トーエー不動産鑑定株式会社
品川(都) 5 - 4	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 吉本 博貴

鑑定評価額	65,500,000 円	1㎡当たりの価格	910,000 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 5 日	(6)路線価	[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		路線価又は倍率	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	品川区中延二丁目294番5「中延2-9-9」				地積(㎡)	72	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(80,400) 防火(その他) 地区計画等	
	台形 1:2.5	店舗兼共同住宅 S 4	小売店舗兼住宅等が建ち並ぶ駅前の近隣商業地域	東6.2 m 区道	水道、ガス、下水	荏原中延80 m	(100,372)	
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 50 m、北 20 m			標準的使用	4 階建程度の店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 6 m、奥行 約 12 m、			規模	72 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	近隣に高層マンションも有り、住宅系利用が増加している。	街路	6.2 m 区道	交通施設	荏原中延北方80 m 法令 近商(100,372) 防火	
(3)最有効使用の判定	4 階建程度の店舗兼共同住宅地				(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	963,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	830,000 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、品川区内の私鉄駅を中心とする近隣商業・混在地域等の圏域。需要者の中心は、マンション等の開発業者、地元・近隣の個人事業者、チェーン店展開事業者、資産家等。中層の店舗兼住宅・共同住宅等が建ち並ぶ駅前の近商地域であるが、駅への利便性などから、上層階は住宅系の利用や需要が増加している。地価は300万円/坪前半程度であるが、総額は立地、規模等により一定でない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	店舗兼住宅・共同住宅等の自用・賃貸用物件が混在する近隣商業地域で、収益性に着目した取引も多い地域である。比準価格は商業地域等にある類似事例を採用して求めた実証的な価格であり、収益価格は収益性を反映した価格であるが想定条件を含む価格である。よって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益性を反映した収益価格を比較考量して、標準地等との検討も踏まえて鑑定評価額を決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	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 -1.0 準 交通 0.0 域 交通 -1.0 化 環境 0.0 要 環境 -4.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	品川 5 - 27	[101.5]	100	100	[100.0]	906,000		
(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	対象基準地の比準価格(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 +20.0 補 画地 0.0 因 行政 -6.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	品川(都) 5 - 12	[103.0]	100	100	[100.0]	904,000		
(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 円/㎡		価格変動形状要因	一般的な要因	新型コロナウイルス感染症の影響が後退しつつあるが、物価高などもあり景気回復は鈍化している。			
	- 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/㎡				個別的要因	地元密着の店舗が多いが、上層階は住宅系利用が増加している。交通・生活利便性等を反映し、需要が認められる地域である。		
変動率 年間 % 半年間 %								