

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		品川区大崎二丁目2 3 5 番2 「大崎2 - 6 - 1 3」					地積 (㎡)		182 ()		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		
	1 : 2	店舗兼共同住宅 S 3		中低層の店舗兼共同住宅 が建ち並び近隣商業地域		南11 m 区道		水道、 ガス、 下水		大崎500 m		高度(3種) (その他) (90,300)		
(2) 近隣地域	範囲		東 140 m、西 60 m、南 30 m、北 20 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 10 m、		奥行 約 18 m、		規模		180㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性		特記 特にない		街 1 1 m区道		交通		大崎駅南西方500 m		法令 近商 (90,300) 高度(3種)			
	事項				路		施設				規制			
地域要因の将来予測		大崎駅周辺の再開発は現在も活発に続いており、駅周辺の地域環境や機能性の更新により賃貸需要が高まりつつある一方、店舗需要は駅周辺に集中しており、低層の店舗兼居宅から中層の共同住宅地域へと移行しつつある。												
(3)最も有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地						(4)対象基準地の 個別的な要因		ない				
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		955,000 円 / ㎡								
		収益還元法		収益価格		860,000 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		同一需給圏は主に店舗付中層共同住宅が建ち並び区内の近隣商業地域。需要者は主として賃貸マンション開発業者や個人投資家が想定される。大崎駅周辺は再開発が進み利便性や機能集積が進んでいるが、賃貸マンションの供給にやや過剰感がみられ、コロナ禍も相まって地価は横這いで推移している。市場の中心となる価格帯は2 0 0㎡前後の土地で総額2 億円前後、一棟の収益物件で3 ～ 4 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		近隣地域は店舗付共同住宅を中心とする地域で、投資採算性を目安に価格判断がなされる傾向にあるが、一方で需要が旺盛な地域であることから競争原理が働き、市場で成立する取引価格水準を逸脱した取引は見受けられない。本件では規範性の高い取引事例を基に信頼性の高い比準価格が試算できていることからこれを重視し、理論的な価格である収益価格を関連付け、公示価格に規準した価格並びに指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(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 訳	標 街路	0.0	地 街路	+1.0		
	標準地番号 品川 5 - 2								準 交通	0.0	域 交通	-2.0		
価と 格し をた	公示価格		[100.0]	100	100	[100.0]	925,000	補 化 正 環境 行政 その他	環境	0.0	要 環境	+1.0		
	980,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[106.0]	100			画地	0.0	因 行政	+6.0		
(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	正 行政	0.0	その他	0.0		
	品川(都) 5 - 12								標 街路	0.0	地 街路	-5.0		
	前年指定基準地の価格		[100.0]	100	100	[100.0]	921,000		準 交通	0.0	域 交通	+1.0		
	990,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[107.5]	100			化 環境	0.0	要 環境	+12.0		
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 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 924,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要 因)	新型コロナウイルス感染症の影響で景気は厳しい状況にあるが、海外経済の改善等により持ち直しの動きがみられる。								
	- 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					(地 域 要 因)	再開発が進む大崎駅近隣の旧来からの商店街であるが、客足の流れは駅周辺に留まり、近年は共同住宅地域へと移行しつつある。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						(個別的 要 因)	個別的要因に変化はなく、個別的要因に影響を及ぼす需要者の選好性にも特段の変化は見られない。						
	公示価格 円 / ㎡													
変動率 年間 0.0 % 半年間 %														