

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	共立鑑定株式会社
品川(都) 5 - 6	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 仲丸 智行

鑑定評価額	173,000,000 円	1㎡当たりの価格	950,000 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 2 日	(6) 路線価 倍率種別	[令和 4 年1月]	740,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 27 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	品川区大崎二丁目2 3 5 番2 「大崎2 - 6 - 13」				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) 準防高度(3種) (その他) (90,300)	
	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ぶ近隣商業地域	南11 m 区道	水道、ガス、下水	大崎500 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 60 m、南 30 m、北 0 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	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	1 1 m区道	交通施設	大崎駅南西方500 m 法令 近商 (90,300) 準防高度(3種)	
	地域要因の将来予測	百反通り沿いの商業地域としては停滞感が否めないが、低層の店舗兼居宅から中層の(店舗付を含む)共同住宅に移行している。大崎駅の拠点性の向上と駅周辺開発が進捗する中で、今後もその傾向が続くものと予測する。						
(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	1,030,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	871,000 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	同一需給圏は比較的高い容積率を活用した中層店舗兼共同住宅が増加している品川区内の近隣商業地域を中心とする圏域。需要者の中心は収益目的の投資家・不動産業者、自用目的の事業法人等である。商況は冴えないが、徒歩圏にある大崎駅及び駅周辺の発展により利便性が向上し、上層階の住宅需要が高まっている。加えて堅調な不動産投資が価格上昇を牽引している。取引は基準地規模の土地で1億台後半～2億円、土地建物総額で3～4億円が中心と把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は中層店舗兼共同住宅が増えている類似地域の取引からの確に水準が把握された価格となった。収益価格は賃料水準や容積率等が反映された基準地の収益力に見合った価格であり、不動産投資が活発な現状では中心的需要者の投資判断を左右する指標である。ここで両価格の試算過程を再吟味したところ、信頼性に優劣がなかった。以上により、両価格を共に重視して関連付け、周辺公示地との均衡に留意し、指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 地 街路 +5.0 準 交通 0.0 域 交通 -2.0 化 環境 0.0 要 環境 -2.5 補 画地 0.0 因 行政 +6.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	品川 5 - 2 公示価格 995,000 円/㎡	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [106.3]	[100.0] 100	950,000		
(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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -2.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 +9.5 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	品川(都) 5 - 12 前年指定基準地の価格 990,000 円/㎡	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [107.3]	[100.0] 100	950,000		
(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 924,000 円/㎡ - 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/㎡		価格変動形成要因	(一般的要因) (地域要因) (個別的要因)	品川区の人口はコロナ禍で減少に転じたが、令和4年4月以降は横ばい。高齢化率は低位。土地の取引件数は底堅いが、建築着工は低調。 商業地域としては衰退傾向にあるが、大崎駅一帯の利便性の向上と共に住宅需要が高まっており、中層(店舗兼)共同住宅が増えている。 個別的要因に変動はない。近隣地域では標準的な規模・画地等の条件を有し、代替競争関係にある他の不動産と比較して競争力は平均的。			
	変動率	年間 +2.8 %	半年間 %					