

# 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	大和不動産鑑定株式会社
品川(都) 5 - 7	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 川端 康弘

鑑定評価額	147,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,040,000 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]	820,000 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	品川区南品川三丁目434番1外「南品川3-5-5」				地積(㎡)	141	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) 防火高度(3種)(その他)(100,300)	
1:2	店舗兼共同住宅 S3	飲食店、小売店舗等が連たんする駅前商業地域	北西16m 都道	水道、ガス、下水	青物横丁130m			
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 80m、南 30m、北 50m		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 9.5m、奥行 約 16.5m、		規模	155㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	16m都道	交通施設	青物横丁130m	法令 近商(100,300) 防火高度(3種)
地域要因の将来予測	近隣地域の地域要因に影響を及ぼすような事情は特にみられないことから、今後も店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並び商業地域としての性格を維持していくものと予測する。							
(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	1,080,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	996,000 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、品川区内にあって、中低層の店舗又は店舗兼共同住宅等が建ち並び商業地域の存する圏域である。典型的な需要者は、土地にあっては賃貸用不動産の開発事業者又は自己使用目的の個人、複合不動産にあっては投資目的で購入する個人等と想定され、これらの需要者による底堅い需要が見込まれる。需要の中心となる土地の価格帯(総額)は5,000万円~2億円程度である。							
(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、規範性の高い取引事例を基礎として、要因比較等を行って求められた実証的な価格である。収益価格は、対象基準地上に最有効使用の賃貸用不動産を建設、賃貸することを想定して、賃貸事業の収益性を基礎として求められた理論的な価格である。典型的な需要者は、いずれの価格も重視して取引条件を決定するものと考えられるため、比準価格及び収益価格を関連付けて、公示価格、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	品川 5-9	[102.0]	100	100	[100.0]	1,040,000	地 街路 -6.0 域 交通 +1.0 要 環境 +3.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	品川(都) 5-12	[103.0]	100	100	[100.0]	1,040,000	地 街路 -6.0 域 交通 +1.0 要 環境 +3.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(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 1,010,000 円/㎡		価格変動形状要因	一般的な要因	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/㎡				個別的要因	飲食店、小売店舗等が連たんする青物横丁駅前の商業地域であり、人流回復に伴い地価は上昇に転じている。		
変動率 年間 +3.0% 半年間 %		特にない。						