

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	中央日土地ソリューションズ株式会社
品川(都) 5 - 8	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 吉鶴 昇

鑑定評価額	75,200,000 円	1㎡当たりの価格	940,000 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 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	品川区中延五丁目9 4 5 番5 「中延5 - 2 - 8」				地積 (㎡)	80	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)	
	1:2	店舗兼事務所 R C 3	中低層の各種店舗が建ち並び駅前商業地域	南6.8 m 区道	水道、ガス、下水	荏原町120 m	(100,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 15 m、西 75 m、南 25 m、北 20 m			標準的使用	中低層店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 6 m、奥行 約 13 m、			規模	78 m程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし。		街路	6.8 m区道	交通施設	荏原町駅南方120 m 法令 近商 (100,400) 規制	
	地域要因の将来予測	駅近くに中低層の店舗兼事務所ビル、店舗兼共同住宅が建ち並び商業地域であり、今後も現状のまま推移していくものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(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		826,000 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、隣接区内の私鉄駅を中心とする近隣商業・混在地域の圏域。主たる需要者は個人事業者、チェーン展開事業者、不動産開発業者等が中心となる。中低層の小規模店舗兼事務所、共同住宅等が連担する駅前の商店街であり、一定の背後人口に支えられ、店舗の集積度、繁華性は比較的高い。地価は坪当たり3 0 0 万円台前半程度と史料される。なお、総額は規模等により一定しない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、品川区内の近隣商業地域等に存する取引事例を中心に選択のうえ求めたもので、取引市場の実態を反映した実証的な価格である。一方、収益価格は、投資採算性における賃貸市場の収益性を反映した理論的な価格である。よって、比準価格と収益価格を関連付けて、さらに指定基準地からの検討を踏まえ、公示価格を規準とした価格との均衡に留意し、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 地 街路 -1.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 -7.0 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 5 - 27 公示価格 840,000 円/㎡	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [92.1]	[100.0] 100	930,000		
(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 +1.0 化 環境 0.0 要 環境 +14.0 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(都) 5 - 12 前年指定基準地の価格 990,000 円/㎡	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [108.2]	[100.0] 100	942,000		
(10) 対年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 915,000 円/㎡		価格変動形成要因の	変動状況	要因	世界的な経済環境の変調が国内経済に影響を落とすが、コロナ禍からの復調と緩和的な金融政策の継続により不動産市況は堅調さを維持。		
	- 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/㎡							
	変動率	年間 +2.7 %	半年間 %					