

# 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 - 9	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 仲丸 智行

鑑定評価額	280,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,260,000 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	[令和 4 年1月]	950,000 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	倍率種別	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	品川区戸越三丁目864番10「戸越3-5-19」				地積(㎡)	230(8)	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	商業(80,500) 防火	
	台形 1.5:1	店舗兼共同住宅 SRC 9F 1B	中高層店舗兼共同住宅が多い国道沿いの商業地域	西25 m 国道、南側道	水道、ガス、下水	戸越近接	(その他) 地区計画等 (100,500)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 110 m、北 30 m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 13 m、			規模	220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	2.5 m 国道	交通施設	戸越駅近接 法令 商業(100,500) 防火 地区計画等	
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,360,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	1,150,000 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及びその周辺における中高層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域である。中でも高い容積率が確保された幹線道路沿いの商業地と価格牽連性が強い。需要者の中心は投資・開発目的の不動産会社、マンションデベロPPER、投資家等である。コロナ禍で店舗需要は安定しないが、上層階の住宅需要が堅調であるため旺盛な開発・投資意欲が地価上昇を支えている。取引は土地が坪400万円台半ば、土地建物の総額で6~7億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	比準価格は街路、容積率等が類似した規範性の高い事例から実勢水準が的確に把握された価格である。収益価格は基準地の立地、規模、容積率等に相応した収益力を測定した価格であり、中心的需要者に合理的意思決定を促すもので、地価形成への影響力が大きい。ここで試算過程を再吟味したところ信頼性に優劣はなかった。以上により両価格を同等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、鑑定評価額を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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	品川 5 - 21	[101.5]	100	100	[102.0]	1,260,000	地 街路 -0.0 域 交通 -1.0 要 環境 -16.5 因 行政 -6.0 其他 0.0	
(9) 指か定ら基の準換地討	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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	品川(都) 5 - 12	[103.0]	100	100	[102.0]	1,260,000	地 街路 -8.0 域 交通 0.0 要 環境 +2.0 因 行政 -12.0 其他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準換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 1,220,000 円/㎡		価格変動状況要因	一般的要因	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。			
	- 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/㎡				[77.7]	[100.0]	[82.6]	100
変動率	年間 +3.3 %	半年間 %	個別的要因	個別的要因に特段の変動はない。角地であるが、側道の一部は階段状になっていて通行量が少ないため、価格形成に及ぼす影響は限定的。				