

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	柏原総合鑑定
品川(都) 5 - 10	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 柏原 理奈

鑑定評価額	1,020,000,000 円	1㎡当たりの価格	3,720,000 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 3 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	2,900,000 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		路線価又は倍率	倍率種別
(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	品川区上大崎二丁目5 6 1 番1 「上大崎2 - 1 3 - 3 5」				地積 (㎡)	(275)	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 (80,600) 防火 (その他)	
	1 : 1.5	店舗兼共同住宅 SRC 9F 1B	中高層の店舗、事務所、共同住宅の多い商業地域	南30 m 都道、西側道	水道、ガス、下水	目黒200 m	(100,600)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 25 m、南 60 m、北 30 m			標準的使用	中高層店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 20 m、			規模	260 ㎡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	3 0 m 都道	交通施設	目黒駅東方200 m	法令規制
	地域要因の将来予測	市街地再開発により目黒駅前の商業ポテンシャルは向上し、近隣地域にもその波及効果が期待される。一方、現状では個人資本の中小規模の画地が多く大型ビル建設適地が少ないため、今後の発展に制約も感じられる。						
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地				(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	4,000,000 円/㎡			側道セットバック	-1.0	
	収益還元法	収益価格	3,370,000 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周辺区の中高層店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地域。需要者の中心は投資目的のファンド、不動産会社等のほか自用目的の法人も含まれる。コロナ禍の影響でオフィス及び店舗賃料は弱含みの状況であるが、山手線駅前の稀少立地で供給が極めて少ないことから競争は激しく、取引利回りは低下している。市場の中心となる価格帯は2 5 0 ㎡前後の土地で総額1 0 億円前後、一棟の収益物件で1 5 ~ 2 0 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	本件比準価格は、需要者、取引目的等と同じくする類似の準高度商業地の取引事例を基に試算された規範性の高い価格であり、昨今の取引実勢が強く反映されている。一方、収益価格は、賃貸事業収支に基づく投資採算性を反映した理論的な価格であり、先走りがちな取引価格の検証として有用な価格である。従って、本件では比準価格をやや重視し、収益価格を関連付け、代表標準地価格との検討も踏まえ、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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 其他 0.0
	品川 5 - 4	公示価格	[102.5]	100	100	[101.0]	3,720,000	
		3,630,000 円/㎡	100	[101.0]	[100.0]	100		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 +1.0 行政 0.0 其他 0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		
			100	[]	[]	100		行政 0.0 其他
(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		価格変動形状要因	変動形状要因	一般的な要因	オフィス賃料や空室率は弱含みの状況であるが、取引市場において都心部好立地物件への投資需要は旺盛で地価は上昇傾向にある。		
	継続 新規	前年標準価格				3,610,000 円/㎡	地域的な要因	1 階に飲食店舗が多い駅前商業地域で、経済社会活動の正常化により客足は回復してきている。駅勢圏の住宅地域からの需要も強い地域。
	- 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				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。		
	代表標準地	標準地						
	品川 5 - 4	公示価格	3,630,000 円/㎡					
	変動率	年間	+3.0 %	半年間	+2.5 %			