

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷澤総合鑑定所
品川(都)5-11	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 藤野 裕三 印

鑑定評価額	837,000,000 円	1㎡当たりの価格	905,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月5日	(6)路線価	[令和3年1月]	700,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月23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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		品川区東品川三丁目4 2 番2 「東品川3－2 1－1 0」				②地積 (㎡)	925 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,300) 準防				
	不整形 1.5：1	店舗兼事務所 S R C 7	中高層の店舗、事務所、 マンションが多い地域	東25 m 国道、 南側道	水道、 ガス、 下水	品川シーサイド530 m	高度(3種) (その他) (80,300)				
(2)近隣地域	①範囲	東 100 m、西 60 m、南 180 m、北 220 m			②標準的使用	中高層の店舗、事務所兼共同住宅の敷地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 35 m、 奥行 約 25 m、 規模 900 ㎡程度、 形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項 特にない		街 路 2 5 m国道		交通施設	品川シーサイド駅北西 方 530 m	法令 規制	準工 (70,300) 準防 高度(3種)		
	⑤地域要因の将来予測	海岸通り沿いに倉庫、事業所、マンションなどが混在する地域であるが、事業系用途の需要が減退し、店舗兼共同住宅が増えている。新型コロナウイルスの影響により今後の地価水準については不透明感が強い。									
(3)最有効使用の判定	中高層の店舗、事務所兼共同住宅の敷地					(4)対象基準地の個別的要因	角地形状				+3.0 0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 960,000 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 890,000 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、品川区及び隣接する港区の臨海部幹線道路沿いの商業地域及びその周辺地域である。主たる需要者は不動産業者、不動産証券化関連の投資法人等である。住宅系に係る投資意欲は比較的高い水準が持続している一方、需要は一部弱含んでいるところも見受けられる。中心となる価格帯は規模により異なり把握することは困難であるが、単価ベースで8 0～1 2 0万円／㎡程度の水準にあるものと思料される。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域等に存する取引事例により試算されたものである。試算の過程も的確に踏まれており不動産市場の実態を反映した説得力の高い価格であると判断される。収益価格は対象基準地上に最有効使用の建物の建設・賃貸を想定し試算したものであり、対象基準地の収益性を反映した説得力の高い価格であると判断される。本件においては両試算価格を関連付け、地価公示価格との均衡、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8)公規価示標準価と格しをた	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 品川 5－9	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -4.0 交通 +5.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 980,000 円／㎡	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [111.9]	[103.0] 100	905,000					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 品川(都) 5－12	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -5.0 交通 +6.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 990,000 円／㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [112.8]	[103.0] 100	904,000					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 905,000 円／㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 我が国の景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況にあり、不動産市況についても依然として不透明感がある。 〔地域要因〕 幹線道路沿いに事業所、マンションが多くみられる住商混在地域である。店舗需要はやや弱含んでいる一方、住宅需要は堅調である。 〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						
	①－2 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／㎡										
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %								