

# 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	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

鑑定評価額	860,000,000 円	1㎡当たりの価格	930,000 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]	710,000 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		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	品川区東品川三丁目4番2 「東品川3-21-10」				地積 (㎡)	925	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	準工 (60,300) 準防 高度(3種) (その他)	
	不整形 1.5:1	店舗兼事務所 SRC 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	(80,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 60 m、南 180 m、北 220 m			標準的使用	中高層の店舗、事務所兼共同住宅の敷地		
	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		
	地域的特性	特記 特にない	街 2.5 m 国道	交通 品川シーサイド駅北西	施設 530 m	法令 準工 (70,300) 準防 高度(3種)		
(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	990,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	897,000 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おり、地価は緩やかな上昇基調にあるものと判断される。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80~120万円/㎡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]	100 [113.8]	[103.0] 100	923,000	地 街路 -5.0 域 交通 +6.0 要 環境 +13.0 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(都) 5 - 12	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [113.8]	[103.0] 100	923,000	地 街路 -5.0 域 交通 +6.0 要 環境 +13.0 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 905,000 円/㎡			価格変動形状要因の	変動形状要因の	最近の我が国の景気は、持ち直しの動きがみられ、不動産投資市場は活発である。		
	- 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/㎡							
変動率		年間 +2.8 %	半年間 %					