

| | | | | |
|------------|-----|--------|-----|--------------|
| 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 |
| 港(都) 9 - 1 | 東京都 | 区部第 2 | 氏名 | 不動産鑑定士 藤野 裕三 |

| | | | |
|-------|-----------------|-----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 1,410,000,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 | 675,000 円 / ㎡ |
|-------|-----------------|-----------|---------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|-----------------|----------|----------------|----------------|-------------|---------------|
| (1)価格時点 | 令和 7 年 7 月 1 日 | (4)鑑定評価日 | 令和 7 年 7 月 3 日 | (6) 路線 価 | [令和 7 年1月] | 530,000 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 7 年 6 月 25 日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| | | | | | 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 | | 港区港南五丁目 4 番 4 「港南 5 - 4 - 3 6」 | | | | 地積 (㎡) | 2,095 () | 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 (60,400) 防火 | |
| | 1 : 1.5 | 倉庫兼事務所 S R C 6 | 流通業務施設が集積する 工業地域 | | 西40 m 都道 | 水道、 ガス、 下水 | 品川2 km | | (その他) (70,400) | |
| (2) 近 隣 地 域 | 範囲 | 東 60 m、西 0 m、南 80 m、北 40 m | | | 標準的使用 | 流通業務用地 | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | | 間口 約 40 m、奥行 約 53 m、 | | | 規模 | 2,095 ㎡程度、 | | 形状 長方形 | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない。 | | 街 4 0 m都道 | | 交通 | 品川駅東方2 km | | 法令 | 準工 (70,400) 防火 |
| | | 事項 | | 路 | | 施設 | | | 規制 | |
| | | 地域要因の将来予測 | | 臨海部に位置する流通業務地域として成熟しており、今後も現状を維持していくものと予測する。地価は周辺動向の影響を受け上昇傾向にある。 | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | | 流通業務用地 | | | | | (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 700,000 円 / ㎡ | | | | | | | |
| | | 収益還元法 | 収益価格 654,000 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 | | 同一需給圏は首都圏臨海部に形成される工業及び流通業務地域である。交通インフラの整備が行き届いていることと工場跡地などの比較的まとまった画地が供給されることから、需要者の中心は大型の物流施設の開発を企図するデベロッパや、自社使用を目論む運送事業者等である。取引される画地規模には上限はなく、総額が高むものの、中心価格帯は 1 ㎡当たり 6 0 ～ 8 0 万円程度であるものと判断される。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由 | | 臨海部の流通業務地域であり土地利用者は限定的であるが、その希少性から、自用、賃貸問わず常に一定の需要が見込める土地である。このような市場環境下では、実証的な比準価格は信頼性が高い。一方、収益価格は想定要素が介在するが、賃貸市場を反映した理論的な価格である。両価格の開差も比較的小さいため、それぞれを関連づけ、さらに公示価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | |
| (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 訳 | 標準 街路 0.0 | 地 街路 0.0 |
| | 標準地番号 大田 9 - 2 | | | | | | | | 準 交通 0.0 | 域 交通 +1.0 |
| | 公示価格 823,000 円 / ㎡ | | [104.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [127.3] | [100.0] 100 | 672,000 | 補 画地 0.0 | 要 環境 0.0 | |
| | | | | | | | | 正 行政 0.0 | 因 行政 0.0 | |
| | | | | | | | | その他 0.0 | その他 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 訳 | 標準 街路 | 地 街路 |
| | | | | | | | | | 準 交通 | 域 交通 |
| | 前年指定基準地の価格 円 / ㎡ | | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | 化 環境 | 要 環境 | |
| | | | | | | | | 補 画地 | 因 行政 | |
| | | | | | | | | 正 行政 | その他 | |
| (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 625,000 円 / ㎡ | | | 価 変 動 形 成 要 因 の | 〔一般的 要因〕 | 我が国の景気は緩やかに回復している。米国の通商政策等による不透明感が見られるが、不動産市況は堅調である。 | | | | |
| | - 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 | | | | 〔地域 要因〕 | 臨海部の流通業務地域として成熟しており、今後も静態的に推移するものと判断される。 | | | | |
| | 代表標準地 | 標準地 | | | 〔個別的要 因〕 | 個別的要因に変動はない。 | | | | |
| | 標準地番号 | | | | | | | | | |
| | 公示価格 円 / ㎡ | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 +8.0 % | 半年間 % | | | | | | | |