

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	野村不動産ソリューションズ株式会社
品川(都) - 5	東京都	区部第 2	氏名	不動産鑑定士 大依 真理

鑑定評価額	66,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	900,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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 4 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	670,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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		品川区西中延二丁目 2 5 5 番 5 「西中延 2 - 9 - 1」					地積 (㎡)	74 ()	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		1 住居 (60,200) 準防 高度(2種) (その他)		
	1 : 1	共同住宅 S 3F 1B	一般住宅、小規模共同住宅が建ち並ぶ住宅地域		北4.2 m 区道	水道、 ガス、 下水	荏原中延310 m		(70,168)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 45 m、西 10 m、南 10 m、北 15 m			標準的使用	中低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 8.6 m、奥行 約 8.9 m、規模			74 ㎡程度、形状 正方形					
	地域的特性	特記 特になし。 事項			街 基準方位北 4 . 2 m区道	交通 荏原中延駅西方310 m	法令 1 住居 (70,168) 高度(2種)				
	地域要因の将来予測		戸建住宅、小規模共同住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、住宅地の需要は堅調である。地域要因に特段の変動は見られないことから、当面は現状を維持するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		中低層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的 要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 930,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 767,000 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、品川区及び隣接区において戸建住宅や小規模共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。主たる需要者は自用目的の個人を中心とし、小規模共同住宅の開発を目論む不動産業者も挙げられる。周辺では敷地の細分化が進行し、取引単価が上昇傾向にある。土地取引の中心価格帯は接道状況や形状により異なるものの標準的画地程度 (7 4 ㎡) で 6 千万円 ~ 7 千万円程度、新築建売住宅で総額 8 千万円 ~ 1 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		比準価格は同一需給圏内の代替競争関係にある事例を採用しており取引市場の実勢を反映している。収益価格は周辺の利用状況、個性を踏まえ賃貸事業を目論む不動産事業者等の観点から算出している。対象基準地の主たる需要者である自己利用目的の個人等は、居住の快適性、利便性等を重視することから市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、周辺の基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示準格 価とし 格しを た	代表標準地 標準地番号 品川	標準地 - 8	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 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0			
	公示価格 842,000 円 / ㎡	[106.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	900,000					
(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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0			
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(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 800,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕 〔 地 域 要 因 〕 〔 個 別 的 要 因 〕	経済は、関税の影響による成長鈍化が見込まれる。不動産市況は、物価上昇に伴い価格上昇傾向が継続している。					
	- 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 品川 - 8 公示価格 842,000 円 / ㎡					敷地の細分化が進行しているが、地域要因に特段の変動はない。					
						個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	+12.5 %			半年間	+6.9 %				