

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) - 8	東京都	区部第 2	氏名	不動産鑑定士 柏原 理奈

鑑定評価額	2,230,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	1,650,000 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 2 日	(6)路線価	[ 令和 7 年1月]	1,220,000 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		品川区北品川五丁目 6 2 8 番 2 外「北品川 5 - 9 - 2 8」				地積 (㎡)	1,353 ( )	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				
	1 : 2	共同住宅 S R C 11	高層マンションが多く見られる住宅地域		南西 8.7 m 区道	水道、ガス、下水	大崎 530 m		(その他) (70,300)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 110 m、南 55 m、北 55 m				標準的使用	高層共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 27 m、奥行 約 50 m、規模 1,350 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	高層マンション地域として熟成している。			街路 8 . 7 m 区道	交通施設	大崎駅東方 530 m		法令規制	準工 (70,300) 準防		
	地域要因の将来予測	大規模な再開発による都市機能の更新が続く地域に隣接する高層共同住宅地域で、駅周辺地域における就労及び居住人口の増加やこれに伴う店舗の集積等により当該地域における利便性や居住環境の向上が期待される。											
(3) 最有効使用の判定	高層共同住宅地						(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 1,780,000 円 / ㎡											
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡											
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡											
	開発法	開発法による価格 1,590,000 円 / ㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、品川区及び隣接区内のマンション開発可能な地域で、需要の中心はマンション分譲を目的とするディベロッパーと想定される。都心好立地のマンション需要は低金利の継続等により依然として旺盛で分譲価格は上昇傾向にある。建築費の高騰を分譲価格に転嫁できる地域は限られるが、交通利便性と再開発により整備された周辺地域の良好な街並みは稀少性が高く地価は大幅な上昇傾向にある。中心価格帯は、容積率 1 0 0 % 当り 1 8 0 万円 / 坪程度。												
(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、マンション適地の取引事例を基に試算された実証的な価格であり、近時のマンション素地取得動向を反映している。開発法による価格は、分譲マンションの開発及び分譲を想定して求められた投資採算性に基づく価格である。両試算価格ともに説得力を有するが、比準価格試算において同規模のマンション素地の事例を収集し得なかったことから、本件では開発法による価格を重視し比準価格を関連付け、公示価格との検討も踏まえて鑑定評価額を決定した。												
(8) 公規価示価格と格しをた	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 訳	標準 街路 0.0 地 街路 +4.0					
	品川 - 5							域 交通 -8.0					
	公示価格	[ 107.0 ]	100	100	[ 100.0 ]	1,660,000		要 環境 -15.0					
	1,260,000 円 / ㎡	100	[ 100.0 ]	[ 81.3 ]	100			補 画地 0.0 因 行政 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 0.0 地 街路 +4.0					
	-							域 交通 -8.0					
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			要 環境 -15.0					
	円 / ㎡	100	[ ]	[ ]	100			補 画地 0.0 因 行政 0.0					
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因)	企業収益は改善しており、雇用情勢にも改善の動きがみられる。都心好立地のマンション需要は旺盛で開発業者の素地取得意欲も活発。							
	前年標準価格 1,430,000 円 / ㎡												
	- 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	時点修正	標準化補正										
	公示価格												
	変動率	年間 +15.4 %	半年間 %										