

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 シティ・アイ
品川(都) 5 - 2	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 佐藤 重彦

鑑定評価額	101,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,180,000 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]	900,000 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		品川区旗の台三丁目 9 6 4 番 5 「旗の台 3 - 1 4 - 2」					地積 (㎡)	86 ( )	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		近商 (80,400) 防火					
	1 : 3	店舗兼住宅 S 3	飲食店、小売店舗等の集 まる駅前の商業地域		西4.7 m 区道		水道、 ガス、 下水	旗の台60 m		(その他)  (100,282)					
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 20 m、北 30 m					標準的使用	中層店舗兼共同住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 5.5 m、奥行 約 16 m、規模 88 ㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路 4 . 7 m区道		交通施設	旗の台駅南方60 m		法令規制	近商 (100,282)				
	地域要因の将来予測	旗の台駅前の小売店舗、飲食店等が集まる商業地域として熟成しており、今後も現況を維持するものと予測する。地価は上昇傾向となっている。													
(3)最有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地						(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 1,270,000 円 / ㎡												
		収益還元法	収益価格 980,000 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、品川区内の駅前の近隣商業地域を中心とする商業地域である。需要者の中心は、同地域に地縁性を有する個人又は小規模法人の事業者であるが一部投資家や開発業者も含む。駅利用者、周辺居住者等による日用品の購入や飲食が主の、商圏の狭い商業地域であるが、周囲の住宅地価格上昇の影響を受け、地価は上昇傾向を維持している。需要の中心となる価格帯は、土地建物の総額で1～3億円程度となっている。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域は、旗の台駅に近い小売店舗、飲食店舗を主とする近隣商業地域である。一部に投資目的の土地需要も存するが、売買の中心は自己利用目的の個人経営者等の土地取引となり、収益価格は比準価格と比較するとやや低位に求められた。よって本件では、中心的需要者による取引水準を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、周辺の公示地価格との均衡、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 標準地番号 品川	標準地 5 - 27	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	地域	街路	+2.0		
	公示価格 1,060,000 円 / ㎡	[105.0] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0]	[100.0] 100	1,170,000	標準交通		0.0	域	交通	-1.0			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 品川(都)	5 - 12	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	標準環境	0.0	要	環境	-10.0		
	前年指定基準地の価格 1,230,000 円 / ㎡	[112.2] 100	100 [100.0]	100 [117.3]	[100.0] 100	1,180,000	補画地		0.0	因	行政	+4.5			
							正行政		0.0	その他	0.0				
							その他		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 1,060,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	日銀の有金利政策への転換の影響は軽微で、外国人も含め区内の投資用不動産の価格は強含んでいる。									
	- 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 - 公示価格 円 / ㎡					〔地域 要因〕	区内では典型的な駅前商業地であり、地域要因に大きな変動はない。								
							〔個別的要 因〕	個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間 +11.3 %	半年間 %												