

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
品川(都) 5 - 3	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 川端 康弘

鑑定評価額	128,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,230,000 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]	940,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 26 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		品川区西五反田五丁目4 8 4 番4 「西五反田5 - 1 1 - 1 3」					地積 (㎡)	104 ()	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 (80,300) 準防				
	1 : 1.5	店舗兼住宅 R C 4	飲食店、店舗兼住宅等が 建ち並ぶ駅前の商業地域		北西7.1 m 区道		水道、 ガス、 下水	不動前70 m		(その他) 高度地区3種 (90,300)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 40 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 8 m、奥行 約 13 m、		規模 104 ㎡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 7.1 m区道		交通施設	不動前駅南東方70 m		法令規制	近商 (90,300) 準防 高度地区3種			
	地域要因の将来予測	特段の変動要因が見当たらないことから、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 1,350,000 円 / ㎡											
	収益還元法		収益価格 975,000 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、品川区及び隣接区内の近隣商業地域を中心とした圏域であり、特に東急線各駅周辺の商業地域との価格牽連性強い傾向にある。典型的な需要者は地縁性を有する個人又は法人が中心であり、中規模以上の画地についてはマンションデベロッパー等を中心に土地の需要は堅調に推移している。需要の中心となる土地の中心価格帯は、立地条件や画地の規模等により左右されるが、概ね総額1億円～1億5千万円程度である。												
(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、実際の取引事例の価格から求めたもので、市場の実勢を反映した実証的な価格であり規範性が高い。収益価格は対象地上に中層店舗兼共同住宅の建築を想定して求めた価格であるが、延床面積が小さく投資効率が低いことなどを反映し、やや低位に試算された。よって、本件では取引市場の実勢を反映した比準価格を中心に、収益価格を関連付け、さらに、公示価格、指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり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 標準地番号 品川	標準地 5 - 19	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 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 0.0 -5.0 0.0 0.0
	公示価格 1,150,000 円 / ㎡		[105.2] 100	100 [103.0]	100 [96.0]	[100.0] 100	1,220,000		標準 化補 正 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 品川(都)	標準地 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 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +12.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 1,230,000 円 / ㎡		[112.2] 100	100 [100.0]	100 [112.0]	[100.0] 100	1,230,000		標準 化補 正 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 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 1,110,000 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 - 公示価格 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕 〔地域 要因〕 〔個別的 要因〕	物価上昇や金融資本市場の変動等により先行きに対する不透明感が残る市場であるが、優良物件に対する需要は堅調である。								
	不動産前駅至近の利便性に優れた立地であり、店舗兼共同住宅に対する投資需要は堅調で地価は上昇傾向で推移している。													
	個別的要因に特段の変動はない。													
変動率		年間 +10.8 %	半年間 %											