

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トーエー不動産鑑定株式会社
品川(都) 5 - 4	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 吉本 博貴

鑑定評価額	286,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,240,000 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]	920,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 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		品川区中延二丁目 2 9 4 番 5 外				地積 (㎡)	231	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						
	台形 1.5 : 1	建築中	店舗、中高層共同住宅等が多い駅前商業地域		東6.2 m 区道	水道、ガス、下水	荏原中延70 m		(その他) 地区計画等 (100,372)						
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 50 m、北 20 m				標準的使用	高層店舗兼共同住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 13 m、規模 230 ㎡程度、形状 ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項。近隣に高層マンションもあり、住宅系利用が増加している。		街路 6.2 m区道		交通施設	荏原中延駅北西方70 m		法令規制	近商 (100,372) 防火					
	地域要因の将来予測		既存の駅前商店街であるが、上層階は住宅利用も多い近隣商業地域。住宅及び店舗賃料等の需要は強含みに推移している。												
(3) 最有効使用の判定	高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 1,360,000 円 / ㎡													
	収益還元法	収益価格 1,160,000 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、品川区内の私鉄駅を中心とする近隣商業・混在地域等の圏域。需要者の中心は、不動産会社、不動産投資等の業者、チェーン店展開事業者等である。低層店舗・中高層の店舗・共同住宅等が混在する駅前の近隣商業地域であるが、駅への利便性などから、上層階は住宅系の利用が増加している。地価は1 1 0 万円 / ㎡ ~ 1 3 0 万円 / ㎡程度であるが、総額は規模等により一定でない。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	低層店舗・中高層の店舗兼共同住宅等の自用・賃貸用物件が混在する近隣商業地域で、収益性に着目した取引も多い地域である。比準価格は商業地域等にある類似事例を採用して求めた実証的な価格であり、収益価格は収益性を反映した理論的な価格である。以上から、市場性を反映した比準価格及び収益性を反映した収益価格を関連付けて、さらに類似性のある公示価格を規準とした価格との均衡及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(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	0.0	
	標準地番号	品川	5 - 27						準	交通	0.0	域	交通	-1.0	
	公示価格		[106.1]	100	100	[100.0]	1,230,000	化	環境	0.0	要	環境	-8.0		
	1,060,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[ 91.1]	100		補正	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	品川(都)	5 - 12				対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準	街路	0.0	地	街路	0.0	
									準	交通	0.0	域	交通	0.0	
										化	環境	0.0	要	環境	+18.0
(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 1,080,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	一般的要因	米国の関税措置インフレ懸念から金利は上昇傾向にあるが、不動産市場は引き続き堅調で、取引需要も底堅い。									
	- 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	地元密着の店舗が多いが、上層階は住宅系利用が増加し高層化しつつある。交通・生活利便性等を反映し、需要が認められる地域である。								
	変動率	年間 +14.8 %	半年間 %				個別的要因	特段の変動はない							