

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 - 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	159,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,250,000 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 4 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	880,000 円/㎡
(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		品川区戸越五丁目１０番４ 「戸越５－５－１５」				地積 (㎡)	127 ( )	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 高度(最低7m) (その他) 地区計画等 (100,400)		
	1.2：1	店舗兼共同住宅 ＲＣ４	中低層の店舗、共同住宅 が多い商業地域		北20 m 都道、 西側道	水道、 ガス、 下水	戸越公園230 m				
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 20 m、北 0 m		標準的使用	店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 10 m、		規模 120 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 2 0 m都道		交通	戸越公園駅北方230 m		法令	近商 (100,400) 高度(最低7m) 地区計画等	
		事項		路		施設			規制		
	地域要因の将来予測	駅に近い幹線道路沿いに、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域である。低層店舗等の建替えによる店舗兼共同住宅等への高層化が進んでいくものと予測する。									
(3)最有効使用の判定		店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の 個別的 要因	角地				+3.0
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 1,400,000 円／㎡								
		収益還元法	収益価格 1,190,000 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店舗兼共同住宅、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。主たる需要者は投資用の共同住宅の開発を目論む不動産業者、一般事業法人、個人等が挙げられる。交通利便性、生活利便性に優れた地域であり、生活利便施設等の商業用途を含む住宅用地として底堅い需要が認められる。土地取引の中心価格帯は画地規模や形状により異なるものの、標準的画地程度（１２０㎡）で１．５億円～２億円程度である。									
(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における規範性の高い取引事例に基づく実証的な価格であり、取引市場の実勢を反映している。収益価格は、賃貸事業を前提としており主たる需要者の観点に立った実証的な価格である。主たる需要者である不動産業者等は、市場性と収益性ともに勘案の上意思決定することから、本件においては比準価格と収益価格を相互に関連付けて、地価公示標準地、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価 示準格 価とし 格しを た	代表標準地	標準地	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 街路 0.0	地 街路 -5.0	
	標準地番号 品川	5 - 27							準 交通 0.0	域 交通 +1.0	
	公示価格		[106.2]	100	100	[103.0]	1,250,000	化 環境 0.0	要 環境 -3.0		
	1,060,000 円／㎡		100	[100.0]	[ 93.1]	100		補 画地 0.0	因 行政 0.0		
								正 行政 0.0	その他 0.0		
								その他 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 街路 0.0	地 街路 -4.0	
	品川(都)	5 - 12							準 交通 0.0	域 交通 +2.0	
	前年指定基準地の価格		[112.2]	100	100	[103.0]	1,230,000	化 環境 0.0	要 環境 +26.0		
	1,230,000 円／㎡		100	[100.0]	[115.5]	100		補 画地 0.0	因 行政 -6.4		
								正 行政 0.0	その他 0.0		
								その他 0.0			
(10) 対年 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 1,100,000 円／㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 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 -					〔地域 要因〕	駅周辺の高層利用化が進んでいるが、地域要因に特段の変更はない。				
	公示価格 円／㎡						〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間	+13.6 %			半年間		%			