

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 - 7	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 川端 康弘

鑑定評価額	185,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,310,000 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]	1,010,000 円 / m ²
(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
					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		品川区南品川三丁目4 3 4 番 1 外「南品川 3 - 5 - 5 」				地積 (㎡)	141	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) 防火				
	1 : 2	店舗兼共同住宅 S 3	飲食店、小売店舗等が連たんする駅前商業地域		北西16 m 都道	水道、ガス、下水	青物横丁130 m		(その他) 高度地区3種 (100,300)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 80 m、南 30 m、北 50 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 9.5 m、奥行 約 16.5 m、規模 155 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項		特にない		街路	1 6 m都道	交通施設	青物横丁駅北東方130 m		法令規制	近商 (100,300) 防火 高度地区3種	
	地域要因の将来予測		近隣地域の地域要因に影響を及ぼすような事情は特にみられないことから、今後も店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並び商業地域としての性格を維持していくものと予測する。										
(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 1,380,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 1,220,000 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、品川区内にあって、中低層の店舗又は店舗兼共同住宅等が建ち並び商業地域の存する圏域である。典型的な需要者は、土地にあっては賃貸用不動産の開発事業者又は自己使用目的の個人、複合不動産にあっては投資目的で購入する個人等と想定され、これらの需要者による底堅い需要が見込まれる。需要の中心となる土地の価格帯（総額）は5 , 0 0 0 万円～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、規範性の高い取引事例を基礎として、要因比較等を行って求められた実証的な価格である。収益価格は、対象基準地上に最有効使用の賃貸用不動産を建設、賃貸することを想定して、賃貸事業の収益性を基礎として求められた理論的な価格である。典型的な需要者は、いずれの価格も重視して取引条件を決定するものと考えられるため、比準価格及び収益価格を関連付けて、公示価格、指定基準地との検討を踏まえ、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 街路	0.0	地 街路	-6.0	
	標準地番号	品川 5 - 9							準 交通	0.0	域 交通	+1.0	
	公示価格		[106.2]	100	100	[100.0]	1,310,000	化 環境	0.0	要 環境	+11.0		
	1,300,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[105.4]	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	-6.0	
	品川(都) 5 - 12								準 交通	0.0	域 交通	+1.0	
	前年指定基準地の価格		[112.2]	100	100	[100.0]	1,310,000		化 環境	0.0	要 環境	+11.0	
	1,230,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[105.4]	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				
(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 前年標準価格 1,190,000 円 / ㎡			価格変動形成要因	〈一般的要因〉	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。							
	- 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〉	飲食店、小売店舗等が連たんする青物横丁駅前の商業地域。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。							
	変動率	年間 +10.1 %	半年間 %										
					〈個別的要因〉	個別的要因に特段の変動はない。							