

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	柏原総合鑑定
品川(都) 5 - 10	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 柏原 理奈

鑑定評価額	1,390,000,000 円	1㎡当たりの価格	5,070,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	3,660,000 円 / m ²
(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
					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		品川区上大崎二丁目 5 6 1 番 1 「上大崎 2 - 1 3 - 3 5」				地積 (㎡)	275 ()	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		商業 (80,600) 防火	
	1 : 1.5	店舗兼共同住宅 S R C 9F 1B	中高層の店舗、事務所、共同住宅の多い商業地域		南30 m 都道、西側道	水道、ガス、下水	目黒200 m		(その他) (100,600)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 25 m、南 60 m、北 30 m				標準的使用	高層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 20 m、規模 260 ㎡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	3 0 m 都道	交通施設	目黒駅東方200 m	法令規制	商業 (100,600) 防火
	地域要因の将来予測	都内各所へのアクセス良好な目黒駅前の商業地域で、大中小のオフィスの他、背後には優良住宅地域を擁する地域的特性から、駅周辺は多種多様な用途での土地需要がみられ、今後も当該傾向が継続されるものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		高層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 セットバック +2.0 -1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 5,430,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 4,570,000 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周辺区の中高層店舗兼事務所ビルを中心とする準高度商業地域。主な需要者は、収益物件開発業者のほか不動産投資ファンド等が想定される。目黒駅前の幹線道路沿いに立地する稀少性の高い物件で、店舗及び事務所のほか共同住宅やビジネスホテル等の用途での利用も見込まれ、需要の競合により地価は上昇している。市場で中心となる価格帯は 2 6 0 ㎡前後の土地で総額 1 1 億円～ 1 5 億円、一棟の収益物件で 2 0 億円～ 2 5 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		比準価格は現実の市場で成立した取引価格を基礎として試算さ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建物の建築を想定し、これにかかる賃貸事業収益を基に試算された理論的な価格である。想定される需要者である開発業者等は収益性を重視する傾向にあるが、収益価格は賃料や建築費等の想定により価格が大きく振れるため、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、周辺基準地価格との均衡にも留意し、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 - 4	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 正行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 4,580,000 円 / ㎡		[110.7] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	5,070,000			
(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	標準街路 交通 環境 画地 正行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(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 4,400,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	企業収益は改善しており、雇用情勢にも改善の動きがみられる。緩和的な金融環境の維持により不動産投資家の投資姿勢は積極的である。				
	- 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				〔地域要因〕	職住近接の商業地域としての高い利便性を背景に、駅周辺では老朽ビルの取壊し等、複数の建替え事業が進捗している。				
	代表標準地 標準地番号 品川	標準地 5 - 4	公示価格 4,580,000 円 / ㎡		〔個別的要因〕	個別的要因に変化はなく、個別的要因に影響を及ぼす需要者の選好性にも特段の変化は見られない。				
	変動率	年間 +15.2 %	半年間 +10.7 %							