

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社虎ノ門アブレイザル
品川(都)5-11	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 安本 光夫
鑑定評価額	1,110,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,200,000 円/m ²	

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]	890,000 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
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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		品川区東品川三丁目4 2番2 「東品川3 - 2 1 - 1 0」				地積 (㎡)	925 ()	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		準工 (60, 300) 準防 高度(3種)		
	不整形 1.5:1	店舗兼事務所 SRC7		中高層の店舗、事務所、 マンションが多い地域		東25m国道、 南側道	水道、 ガス、 下水	品川シーサイド 530m		(その他) (80, 300)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 30 m、南 80 m、北 140 m				標準的使用	中高層の店舗、事務所兼共同住宅の敷地					
	標準的画地の形状等		間口 約 35 m、奥行 約 25 m、規模		900 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	2 5 m国道	交通 施設	品川シーサイド駅 北西方530m		法令 規制 準工 高度(3種) (80, 300) 準防		
	地域要因の 将来予測	海岸通り沿いに倉庫、事業所、マンションなどが混在する地域であるが、都心への接近性の高さから共同住宅が増えており、共同住宅の占める割合が高くなっていくものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	中高層の店舗、事務所兼共同住宅の敷地						(4)対象基準地の 個別的要因	角地 形状	+3.0 0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		1,270,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		1,100,000 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、品川区内および港区・大田区の京浜東北線より東の幹線道路沿いの商業地域及びその周辺地域である。主たる需要者は不動産開発業者や法人投資家等である。建築費の上昇を超えるマンション価格の上昇が都心では続いており、マンション開発用地に対する需要は高く、供給が少ないため、土地価格の上昇が続いている。中心となる価格帯は基準地の規模で1 2 0 ~ 1 5 0 万円/㎡程度、土地総額で1 1 億円前後である。											
(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に基づいて求められたもので、市場性を反映した実証的な価格である。一方収益価格は対象不動産が生み出すであろう収益に基づいて求められたもので、収益性を反映した理論的な価格である。想定される需要者は開発業者や法人投資家等であることから、比準価格と収益価格を相互に関連づけ、類似する地価公示標準地からの検討および指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。											
(8) 公示 価格 とした	代表標準地 標準地番号 品川5-23		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 0.0	地域 0.0		
	公示価格 1,220,000 円/㎡		[105.4] 100	100 [100.0]	100 [110.7]	[103.0] 100	1,200,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 交通 -5.0 環境 +12.0 その他 0.0		
(9) 指定 からの 検討	指定基準地番号 品川(都)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 0.0	地域 0.0		
	前年指定基準地の価格 1,230,000 円/㎡		[112.2] 100	100 [100.0]	100 [118.0]	[103.0] 100	1,200,000		交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 交通 +21.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
(10) 対象 基準 地の 前	-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]	米国の関税やロシア、中東など国際情勢、国債の利回り上昇、インフレ等が懸念される一方、都心部の不動産市況は底堅く推移している。					
	-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 公示価格 円/㎡						[地域 要因]	近隣地域は特に変動は無いが、隣接する地域でマンションが建設中であり、徐々にマンションが増加している。				
	変動率 年間 +11.1 % 半年間 %							[個別的 要因]	画地条件が良いため、代替・競争関係にある他の不動産と比較し、競争力に優れる。個別的要因に変動は見られない。			