

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中央日土地ソリューションズ株式会社
品川(都) - 1	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 吉鶴 昇

鑑定評価額	100,000,000 円	1㎡当たりの価格	696,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	550,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 29 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	品川区荏原二丁目234番14「荏原2-11-8」				地積(㎡)	144	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	1 住居(60,300)準防高度(3種)(その他)(70,160)	
	1:1.2	住宅 S 3	一般住宅とアパート等が混在する既成住宅地域	南西3.8 m 区道	水道、ガス、下水	戸越銀座550 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 30 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模 120 m程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北3.8 m区道	交通 戸越銀座駅北西方550 m	法令 1 住居(70,160)高度(3種)	規制	
	地域要因の将来予測	戸建住宅の他、新旧のアパートも多く見られる既成住宅地域で、近年、敷地は細分化傾向にある。需要が旺盛な地域であることから、老朽アパートについては今後建替えが進むものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	745,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	592,000 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、品川区及びその隣接区にあって一般住宅や低層の共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域と判定した。典型的な需要者は、都心への通勤・通学を要する所得水準が高い勤労者世帯が想定される。コロナ禍からの復調と緩和的な金融政策が続いており、需要者の物件取得意欲は堅調な状況にある。当該地域の140㎡程度の土地価格は1億円程度と把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅地の価格は代替競争関係にある不動産価格との比較並びに需給動向により決まり、収益性を考慮した価格形成がなされることは極めて少ない。従って同一需給圏内の類似地域において成立した戸建住宅地の取引事例を基に試算された本件比準価格は、一定の想定の下に試算された収益価格と比べ規範性が高い。従って本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、公示価格を規準とした価格並びに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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 街路 0.0 地 街路 +2.0	
	品川 - 18						準 交通 0.0 域 交通 +2.0	
	公示価格	[101.9]	100	100	[104.0]	702,000	化 環境 0.0 要 環境 +3.0	
	739,000 円/㎡	100	[104.0]	[107.2]	100		補 画地 +4.0 因 行政 0.0	
							正 行政 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 街路 0.0 地 街路 +1.5	
	品川(都) - 5						準 交通 0.0 域 交通 +3.0	
	前年指定基準地の価格	[102.8]	100	100	[104.0]	697,000	化 環境 0.0 要 環境 0.0	
	681,000 円/㎡	100	[100.0]	[104.5]	100		補 画地 0.0 因 行政 0.0	
							正 行政 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 679,000 円/㎡			価格変動状況要因の	世界的な経済環境の変調が国内経済に影響を落とすが、コロナ禍からの復調と緩和的な金融政策の継続により不動産市況は堅調さを維持。			
	- 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					生活利便性の高い戸越銀座駅や再開発が進む武蔵小山駅から徒歩圏内の居住環境良好な住宅地域であり、堅調な需要が続いている。		
	代表標準地 標準地			個別的要因	個別的要因に特段の変動は認められない。			
	標準地番号							
	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間 +2.5 %	半年間 %					