

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社フロネシス
品川(都) - 3	東京都	区部第 2	氏名	不動産鑑定士 有賀 岳大 印

鑑定評価額	68,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	667,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 3 年1月]	530,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 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		品川区東大井三丁目 6 7 1 番 4 1 「東大井 3 - 3 - 8」				地積 (㎡)	(108 5)	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 中専 (60,200) 準防	
	1 : 1	住宅 W 3	一般住宅の中に共同住宅 が見られる住宅地域		南西3.4 m 区道	水道、 ガス、 下水	大井町490 m		高度(2種) (その他) (70,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 30 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 11 m、		規模 110 ㎡程度、		形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	特になし。		街路	基準方位北 3 . 4 m区道	交通施設	大井町駅南東方490 m		法令規制 1 中専 (70,160) 準防 高度(2種)
	地域要因の将来予測	小規模な戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、地域的特性に特段の変化はない。駅徒歩圏内の比較的成熟した住宅地であり、リモートワークの普及による住宅需要が新たに喚起されるなど、地価動向は底堅い。								
(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 705,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 476,000 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	同一需給圏は大井町駅を中心とした中小規模の一般住宅や共同住宅が混在する住宅地域であるが、駅徒歩圏内にあり比較的成熟していることや、リモートワークの普及による住宅需要も新たに喚起されていることから、地価は底堅い動きとなっている。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地周辺は、収益目的の共同住宅等の取引も認められるものの、エンド向けの小規模な一般住宅等が取引の中心である。比準価格は、ＪＲ京浜東北線、京浜急行本線沿線及びその周辺の事例を収集して求めており、信頼性は高いと史料される。よって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益性を反映した収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、公示価格を規準とした価格との均衡に留意し、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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 品川 - 11									
	公示価格 690,000 円 / ㎡	[101.0] 100	100 [104.0]	100 [104.0]	[104.0] 100	670,000				
(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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +3.0 交通 -1.9 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	品川(都) - 5									
	前年指定基準地の価格 668,000 円 / ㎡	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	[104.0] 100	667,000				
(10)対年々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 654,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	依然として厳しい状況にあるが、資金力のある優良顧客の需要が多い地域については、リモートワークの普及から地価は底堅い。				
	- 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〕	中小規模の一般住宅や共同住宅が混在する住宅地であるが、駅徒歩圏内に位置し、比較的熟成度は高い。				
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +2.0 %	半年間 %							