

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 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 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 74,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 685,000 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 4 日 | (6)路 線 価 値 | [令和 4年1月] | 540,000 円/㎡ | |
| (2)実地調査日 | 令和 4 年 6 月 27 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 | | | | | | |

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671番41 「東大井3-3-8」 | | | | 地積(㎡) | 108 | 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 | | |
| (3)最有効使用の判定 | 標準的画地の形状等 | 間口 約 10 m、奥行 約 11 m、規模 110 m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 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。比較的成熟した住宅地であり、大幅な地価上昇を誘因する要素は無いものの、大井町駅徒歩圏であることによる需要は底堅い。 | | | | | | |
| (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 | 723,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 487,000 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おり、地域的特性に特段の変化はない。そのため大幅な地価上昇を誘因する要素は無いものの、大井町駅徒歩圏であることによる需要は底堅いことから、地価の動きも同様に底堅く推移している。 | | | | | | | |
| (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 示準格 価と 格し をた | 代表標準地 標準地 品川 - 11 | 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 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 +3.0 補 画地 +4.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 700,000 円/㎡ | [100.7] 100 | 100 [104.0] | 100 [103.0] | [104.0] 100 | 684,000 | | |
| (9)指か 定ら 基の 準検 地討 | 指定基準地番号 品川(都) - 5 | 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 +3.0 準 交通 0.0 域 交通 -1.9 化 環境 0.0 要 環境 +6.0 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 |
| | 前年指定基準地の価格 687,000 円/㎡ | [102.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [107.1] | [104.0] 100 | 686,000 | | |
| (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 667,000 円/㎡ | | 価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の | 〔一般的要因〕 新型コロナの感染対策が進み、景気を持ち直しが期待されるがウクライナ情勢等、海外情勢のリスクや物価高による下振れリスクもある。 | | | | |
| | - 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〕 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ため、大きな変動は見られない。 | | | | |
| 変動率 年間 +2.7 % 半年間 % | | | | 〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。 | | | | |