

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社虎ノ門アプレイザル		
品川(都)-4	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士	安本 光夫	印
鑑定評価額	80,100,000 円		1㎡当たりの価格		662,000 円/㎡	

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5日	(6)路線価	[令和3年1月]	520,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15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	品川区豊町三丁目283番3「豊町3-4-17」				地積(㎡)	121	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						
	1:1.2	住宅W2	中小規模一般住宅のほか共同住宅も多い住宅地域	西4.4m区道	水道、ガス、下水	戸越公園270m (その他) (地区計画等) (70,176)						
(2) 近隣地域	範囲	東90m、西60m、南40m、北30m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約12m、規模120㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北4.4m区道	交通施設	戸越公園駅東方270m	法令規制	1住居高度(3種最低7m)(地区計画等)(70,176)防火			
	地域要因の将来予測	中小規模一般住宅のほか共同住宅も多い住宅地域として熟成している。戸越公園駅周辺の都市計画道路事業の影響は当面は少なく、概ね現況のまま推移するものと予測する。										
(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	+2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	697,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	426,000 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の東急線・都営浅草線沿線の、小規模の戸建住宅や共同住宅が建ち並び住宅地域である。需要者の中心は上場企業等のサラリーマンや地元出身者等のエンドユーザーである。消費税増税とコロナ禍により一時取引が停滞したが、その後は回復している。標準的規模の土地で60~80万円/㎡、総額6~8千万円程度であるが、分譲業者は敷地を細分化して総額を下げても多く、新築建売住宅で6~8千万円の取引も見られる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は都心に近く利便性の高い住宅地域にあり、土地の取引については自己使用目的の戸建住宅地の取引が中心である。投資採算性を反映した収益価格も十分に考慮されるべきものであるが、近隣地域は戸建住宅が中心であり、主に市場性に注目して価格形成がなされている。従って、規範性の高い取引事例より試算された比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地からの検討等を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	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	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 0.0 交通 +2.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	品川-2	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [108.1]	[102.0] 100	664,000					
(9) 指定からの検討	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	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 0.0 交通 -1.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	668,000 円/㎡	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [104.9]	[102.0] 100	662,000					
(10) 対年の標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	649,000 円/㎡			変動状況 価格形成要因の	[要 因]	コロナ禍により一部の業種に悪影響が出ているが、金融政策により株価は高値圏内にあり、REIT価格も回復傾向にある。			
	-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]	熟成した住宅地域であり、特に対象地域に影響を与えるような開発計画は見られない。		
	変動率	年間 +2.0 %	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。				