

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	共立鑑定株式会社
品川(都)ー5	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 仲丸 智行 印

鑑定評価額	50,400,000 円	1㎡当たりの価格	681,000 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2日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	540,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月25日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		品川区西中延二丁目255番5 「西中延2-9-1」				②地積 (㎡)	74 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200) 準防				
	1:1	共同住宅 S 3F 1B	一般住宅、小規模共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	北4.2 m 区道	水道、ガス、下水	荏原中延310 m		高度(2種) (その他) (70,168)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 45 m、西 10 m、南 10 m、北 15 m			②標準の使用		中低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 8.6 m、奥行 約 8.9 m、規模			74 ㎡程度、		形状 正方形				
	④地域的特性		特記事項		特記すべき事項はない。		街路	基準方位北 4.2 m区道	交通施設	荏原中延駅西方310 m	法令規制	1 住居 (70,168) 準防 高度(2種)
	⑤地域要因の将来予測		中小規模の一般住宅とアパートが建ち並ぶ住宅地域として既に熟成している。画地が細分化される傾向にあるが、地域に急激な変動をもたらす特段の要因がみられないため、今後暫くは現状のまま推移するものと予測する。									
(3)最有効使用の判定		中低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因		方位		0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		717,000 円/㎡						
		収益還元法		収益価格		537,000 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		同一需給圏は私鉄沿線を中心とする品川区では平均的な住宅地が広がる圏域。需要者は戸建住宅を求める中位の所得者が中心である。コロナ禍においても生活様式の変化や低金利等により住宅需要が比較的堅調である。一方で、供給に不足感が聞かれる。また、所得の伸びが停滞する中で戸建住宅の価格を抑えるために画地が細分化されており、単価では高い取引が目立つ。取引の中心は標準的規模の土地で5千万円前後、新築の戸建住宅で7千万円台半ばと把握される。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は居住環境や利便性を主とする中心的需要者の取引動機が色濃く反映され、実勢水準が的確に把握された価格である。一方で、基準地の規模では収益性に優れた賃貸用建物の建築には小さ過ぎるため、収益価格が相対的に低位となった。ここでは、基準地が居住環境や利便性等の観点から代替不動産との比較において地価が形成される地域に存するため比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、単価と総額の関係も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	①代表標準地 標準地番号 品川 - 8		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 678,000 円/㎡		[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	681,000					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 668,000 円/㎡				③価格変動形成要因	一般的要因	品川区のこの1年の動きは、コロナ禍を契機に人口が減少に転じる。高齢化率は横ばい。土地の取引件数・面積は軟調、建築着工は堅調。					
	①-2 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 標準地番号 品川 - 8 公示価格 678,000 円/㎡					地域要因	地域要因に特段の変動はみられない。品川区では平均的な所得者層を需要者とする住宅地であり、所得環境が地価変動の主な要因となる。					
	②変動率 年間 +1.9 % 半年間 +0.4 %					個別的要因	個別的要因に変動はない。近隣地域では標準的な規模・画地等の条件を有し、代替競争関係にある他の不動産と比較して競争力は平均的。					