

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) - 5	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 仲丸 智行

鑑定評価額	51,800,000 円	1㎡当たりの価格	700,000 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 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	品川区西中延二丁目255番5「西中延2-9-1」				地積(㎡)	74	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(60,200)準防高度(2種)(その他)(70,168)	
	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4.2m 区道	水道、ガス、下水	荏原中延310m		
(2)近隣地域	範囲	東 45m、西 10m、南 10m、北 15m			標準的使用	中低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8.6m、奥行 約 8.9m、			規模	74㎡程度、形状 正方形		
	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4.2m区道	交通施設	荏原中延駅西方310m	法令 1住居(70,168)準防高度(2種)
	地域要因の将来予測	戸建住宅とアパートが建ち並ぶ品川区では平均的な住宅地域として既に熟成している。画地分割による住宅の小規模化が進展するが、地域に急激な変化をもたらす特段の要因はなく、暫くは現状で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	736,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	539,000 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における平均的な住宅地が広がる圏域で、特に私鉄沿線で価格牽連性が強い。中心的需要者は自ら居住する戸建住宅を求める中位の所得者である。低金利やコロナ禍による生活様式の変化等により需要が底堅い一方で、供給が不足気味であるため価格が強んでいる。また、総額面で値頃感のある小規模住宅の売買が土地単価の上昇を後押ししている。取引価格帯は基準地規模の土地で5千万円前半、新築の戸建住宅で7~8千万円台と把握される。							
(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重視する中心的需要者の取引動機を色濃く反映し、取引の実勢を的確に把握した価格となった。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)公称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 0.0	
	品川 - 8	[101.9]	100	100	[100.0]	700,000	標準 交通 0.0 域 交通 0.0	
	公示価格 687,000 円/㎡	100	[100.0]	[100.0]	100		補 環境 0.0 要 環境 0.0	
							正 画地 0.0 因 行政 0.0	
							その他 0.0 行政 0.0 其他 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 0.0	
	-	[]	100	100	[]		標準 交通 0.0 域 交通 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	[]	[]	100		補 画地 0.0 正 行政 0.0	
							其他 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 681,000 円/㎡			価格変動形成要因	〔一般的要因〕	品川区の人口はコロナ禍で減少に転じたが、令和4年4月以降は横ばい。高齢化率は低位。土地の取引件数は底堅いが、建築着工は低調。		
	- 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					〔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層を需要者とする住宅地域であり、所得環境が地価変動の主要因となる。	
	代表標準地 標準地	品川 - 8		〔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。			
	公示価格 687,000 円/㎡							
	変動率	年間 +2.8%	半年間 +1.9%					