

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京システム鑑定
品川(都) - 6	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 渡邊 佳則

鑑定評価額	104,000,000 円	1㎡当たりの価格	785,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4年1月]	620,000 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			
(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	品川区旗の台六丁目1083番18 「旗の台6-19-4」				地積(㎡)	132	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低専(50,100)準防高度(1種)(その他) (60,100)				
(2)近隣地域	1:2	住宅W2	中規模一般住宅の多い閑静な住宅地域	北5.3m区道	水道、ガス、下水	洗足540m					
	範囲	東 50m、西 30m、南 0m、北 30m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 8m、奥行 約 16m、				規模	130㎡程度、	形状 長方形			
(3)最有効使用の判定	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5.3m区道	交通施設	洗足駅南東方540m	法令 1低専(50,100)準防高度(1種) 規制			
	地域要因の将来予測	閑静な利便性の良い低層住宅地域として熟成しており、需要は安定的に推移している。当面の間は現状の地域的特性を維持しながら推移するものと予測される。									
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	836,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	方位	0.0				
	収益還元法	収益価格	474,000 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南西部を中心にその周辺及び隣接区の圏域で、東急目黒線、大井町線、池上線沿線を中心とする住宅地域である。当地域は区内で比較的品等の高い戸建住宅地域である。主な需要者は自己使用目的の個人が多く、大きい画地は分譲住宅目的の開発業者である。昨今のコロナ禍においても、土地の需要は引き続き底堅く推移している。取引の中心は土地で1億円前後、建物を含む総額で1億から1億4千万円程度と考えられる。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は比較的品等の高い低層住宅地域である。比準価格はこの市場の実態を反映した価格である。一方、賃貸を想定した場合における収益性を反映した収益価格は理論的な価格である。当該地域は戸建住宅を主体とした地域で収益性より快適性を重視して取引される傾向がある。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、さらに類似性のある公示価格を規準とした価格との均衡及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公規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/㎡)	内訳	標準街路 0.0 標準交通 0.0 標準環境 0.0 標準画地 0.0 標準行政 0.0 標準その他 0.0	地域街路 +1.0 地域交通 +2.0 地域環境 +3.5 地域行政 0.0 地域その他 0.0	
	品川	- 24	[101.5] 100	100	100	[100.0] 100	785,000				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	品川(都)	- 5	[102.8] 100	100	100	[100.0] 100	785,000	内訳	標準街路 0.0 標準交通 0.0 標準環境 0.0 標準画地 0.0 標準行政 0.0 標準その他 0.0	地域街路 -1.0 地域交通 +2.0 地域環境 -12.5 地域行政 +1.0 地域その他 0.0
	前年指定基準地の価格	681,000 円/㎡		[100.0]	[ 89.2]	100					
(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 763,000 円/㎡			価格変動形状要因の	変動状況	要因	景気は昨今におけるコロナ禍や海外経済の動向等による影響が懸念されるものの、持ち直しの動きがみられる。				
	- 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/㎡						閑静で利便性に優れた戸建住宅地域の環境を維持しており、地域要因に大きな変動はなく、需給は安定している。				
変動率 年間 +2.9 % 半年間 %											