

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 シティ・アイ
品川(都) - 7	東京都	区部第 2	氏名	不動産鑑定士 佐藤 重彦 印

鑑定評価額	317,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,150,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

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]	900,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 6 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		品川区東五反田三丁目 1 9 1 番 4 3 9 「東五反田 3 - 9 - 4」				地積 (㎡)	(276)	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 (60,150) 準防		
	1 : 2	住宅兼車庫 R C 3F 1B	中規模一般住宅等が多い 高台の著名な住宅地域		北5.4 m 区道	水道、 ガス、 下水	高輪台500 m			高度(1種) (その他) (70,150)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、 奥行 約 24 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記 島津山頂上にあり、大学も 存在し、良好な住環境にある 事項。		街 5 . 4 m区道 路		交通 高輪台駅南西方500 m 施設	法令 1 低専 (70,150) 準防 規制 高度(1種)					
	地域要因の将来予測	居住環境の良好な優良住宅地で、現在の環境を将来にわたってほぼ維持していくものと判断した。										
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 1,210,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 776,000 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及び隣接区における優良・準優良住宅地域と判断される。需要者の属性は、区内及び隣接区に居住志向の富裕層及び不動産業者・資産管理会社等が中心となる。需給動向については、知名度の高い閑静な住宅地で、利便性も高く、需要は堅調である。中心的需要者である高所得層にはコロナ禍の影響は軽微である。土地価格はばらつきはあるが、総額で概ね 3 億円前後の取引が中心と見受けられる。但し開発素地はこの限りではない。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	対象地は低層住宅が建ち並ぶ著名な高級住宅地域に存する。当該地域では高額所得層による自用目的の取引が中心と考えられ、賃貸物件は比較的少なく、建物賃貸を想定した収益価格は説得力にやや欠ける。比準価格は対象地周辺の類似地域に存する規範性の高い複数の事例から求めており、市場性を十分に反映した価格である。よって本件では比準価格を重視し、収益価格も参酌し、指定基準地価格等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +1.0 要 環境 +9.0 因 行政 0.0 その他 0.0			
	標準地番号 品川 - 9											
	公示価格 1,250,000 円 / ㎡	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [110.1]	[100.0] 100	1,150,000						
(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 訳	標 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 +1.0 因 行政 0.0 その他 0.0			
	品川(都) - 2											
	前年指定基準地の価格 1,140,000 円 / ㎡	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	[100.0] 100	1,150,000						
(10) 対年ら 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 円 / ㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〈 一般的 要 因 〉	コロナ禍による実体経済の落ち込みに反して、金融緩和による過剰流動性を背景に株式、不動産等の価格は寧ろ強含む傾向にある。							
	- 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 〉	利便性及び居住環境に優れる知名度の高い閑静な住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変化は見られない。							
				〈 個別的 要 因 〉	個別的要因に特段の変動は見られない。							
	変動率 年間 % 半年間 %											