

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トーエー不動産鑑定株式会社
品川(都) - 10	東京都	区部第 2	氏名	不動産鑑定士 吉本 博貴 印

鑑定評価額	59,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	678,000 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 6 日	(6)路線価	[令和 3 年1月]	540,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 30 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		品川区平塚三丁目 7 7 3 番 4 3 「平塚 3 - 8 - 1 1」				地積 (㎡)	87 ()	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		準工 (60,200) 準防	
	1 : 2	住宅 W 2	小規模住宅、アパート、 小工場が混在する地域		南西4.4 m 私道	水道、 ガス、 下水	戸越銀座430 m		高度(2種) (その他) 特別用途地区 (70,200)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 110 m、南 50 m、北 70 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、 奥行 約 10 m、		規模 80 m程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 4 . 4 m私道	交通 戸越銀座駅南西方430 m	法令 準工 (70,200) 準防 高度(2種)				
		事項		路	施設	規制				
	地域要因の将来予測	当該地域は小規模住宅、アパートを中心に小工場等も存する混在地域である。住宅需要は堅調で、利便性のある戸建住宅、共同住宅等の混在地域として成熟して行くものと思料される。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 701,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 544,000 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	同一需給圏は東急各線・浅草線沿線を中心とする住宅地域等と判断される。主な需要者は、都心部及びその近郊等に勤務する個人や地元不動産業者等が中心となる。用途地域が準工業地域で利用効率が良好なため、戸建住宅だけでなくアパート用地としての需要も見られることから、地価は依然強含んでいる。土地価格は概ね坪 2 0 0 万円台前半程度で、総額は 6 , 0 0 0 万円程度が取引の中心となる。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	当該地域は自己利用目的の戸建住宅等が中心であり、主たる需要者は不動産の収益性より居住の快適性や利便性等を重視して取引意思を決定すると考えられる。よって、収益性を反映した理論値である収益価格はやや説得力に欠ける一方、規範性の高い実際の取引事例を採用し市場の実勢を反映した比準価格は説得力に優る。したがって、比準価格を重視し収益価格を関連付け標準地等とも検討の上、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	□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	地 街路 +3.0	
	標準地番号 品川 - 15							準 交通 0.0	域 交通 -1.0	
	公示価格 624,000 円 / ㎡	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [95.9]	[104.0] 100	675,000		化 環境 0.0	要 環境 -6.0	
								補 画地 0.0	因 行政 0.0	
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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	標 街路 0.0	地 街路 +2.0	
								準 交通 0.0	域 交通 +1.0	
	前年指定基準地の価格 668,000 円 / ㎡	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	[104.0] 100	674,000		化 環境 0.0	要 環境 +2.0	
								補 画地 0.0	因 行政 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 665,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	新型コロナウイルス感染症の影響が長期化しており、景気は厳しい状況が続いている。				
	- 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〕	戸建住宅やアパートを中心とした混在地域で、利便性も認められることから今後も住宅地域として成熟していくものと思料される。				
					〔個別的 要因〕	特段の変動はない。				
	変動率	年間 +2.0 %	半年間 %							