

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

鑑定評価額	60,200,000 円	1㎡当たりの価格	692,000 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 5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 30日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍率種別
(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773番43「平塚3-8-11」				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)準防高度(2種)(その他)特別用途地区(70,200)	
	1:2	住宅W2	小規模住宅、アパート、小工場が混在する地域	南西4.4m私道	水道、ガス、下水	戸越銀座430m		
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 110m、南 50m、北 70m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8m、奥行 約 10m、規模 80㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特になし		街路 基準方位北4.4m私道	交通 施設	戸越銀座駅南西方430m	法令 準工(70,200)準防高度(2種)規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は小規模住宅、アパート等が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	721,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	581,000 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等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、需要は堅調で地価は依然強含んでいる。土地価格は概ね坪200万円台前半程度で、総額は6,000万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。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。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 +3.0	
	品川 - 15						準 交通 0.0 域 交通 -1.0	
	公示価格 640,000 円/㎡	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	[104.0] 100	689,000	化 環境 0.0 要 環境 -4.0	
							補 画地 0.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 其他 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 +2.0	
	品川(都) - 5						準 交通 0.0 域 交通 +1.0	
	前年指定基準地の価格 681,000 円/㎡	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	[104.0] 100	693,000	化 環境 0.0 要 環境 +2.0	
							補 画地 0.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 其他 0.0	
							其他 0.0	
(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 678,000 円/㎡			価格変動形状要因	要因	新型コロナウィルス感染症の影響が後退しつつあるが、物価高などもあり景気回復は鈍化している。		
	- 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	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 +2.0	
	品川(都) - 5						準 交通 0.0 域 交通 +1.0	
	前年指定基準地の価格 681,000 円/㎡	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [105.1]	[104.0] 100	693,000	化 環境 0.0 要 環境 +2.0	
							補 画地 0.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 其他 0.0	
							其他 0.0	
	変動率 年間 +2.1% 半年間 %							