

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) - 11	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	49,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	723,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

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]	570,000 円 / ㎡
(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		品川区西五反田四丁目 8 1 8 番 1 0 「西五反田 4 - 2 0 - 4」					地積 (㎡)	69 ()	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) 防火	
	1 : 1.5	住宅 W 3	中小規模住宅、アパート 等が混在する住宅地域		北5.4 m 区道		水道、 ガス、 下水	不動産前680 m			高度(2種最低7m) (その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 10 m、北 10 m					標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 10 m、規模 70 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項 特にない			街路 基準方位北 5 . 4 m区道		交通 施設	不動産前西方680 m		法令 規制	1 住居 (70,200) 防火 高度(2種最低7m)	
	地域要因の将来予測	戸建住宅、共同住宅が混在する熟成した住宅地域で、今後ともほぼ現状で推移する地域であると判定した。										
(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	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 762,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 618,000 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		同一需給圏は区内 J R 及び私鉄駅徒歩圏の住宅地一帯である。需要の中心は自己の住宅を求める個人を中心とするが、アパート等の投資需要も存在する。小規模住宅を中心とし総額的に手頃な物件が多い。目黒線沿線は人気が高く、コロナ禍の影響下にあっても、金利の低下等による需要者の取得能力向上もあって寧ろ需要は強含んでいる。総額的には建売住宅で 6 ～ 8 千万台が中心的価格帯となっている。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域の需要者は自用目的が中心であり、対象不動産の規模等を考慮しても取引市場の動向が重視される傾向が強いと言えるが、マンション、アパート等の収益物件も見られる。従って、取引の実勢を反映した比準価格を中心としつつも、収益価格も参酌して、区内の平均的住宅地としての総額の妥当性、指定基準地価格等との均衡も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価 示価格 と格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 品川 - 19		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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 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 +3.0 域 交通 +3.0 要 環境 +16.0 因 行政 +3.0 その他 0.0			
	公示価格 902,000 円 / ㎡		[101.0] 100	100 [100.0]	100 [126.8]	[100.0] 100	718,000					
(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 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 -1.0 域 交通 +3.0 要 環境 -7.0 因 行政 0.0 その他 0.0			
	前年指定基準地の価格 668,000 円 / ㎡		[101.9] 100	100 [100.0]	100 [94.8]	[100.0] 100	718,000					
(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 710,000 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 -				〔地域 要因〕	目黒区に近接した利便性の高い、熟成した住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。						
	公示価格 円 / ㎡				〔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 +1.8 %	半年間 %									