

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

| | | | | |
|------------|-----|--------|-----|--------------|
| 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 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 51,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 742,000 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 3 日 | (6)路線価 | [令和 4年1月] | 580,000 円/㎡ | |
| (2)実地調査日 | 令和 4 年 6 月 22 日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 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) 防火高度(2種最低7m) (その他) (70,200) | |
| | 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 | | |
| (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 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 5.4 m区道 | 交通 不動産前西方680 m | 法令 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 781,000 円/㎡ | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 626,000 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 | 小規模個人住宅を中心とし、居住の快適性、利便性等の市場価値の実勢を示す比準価格を中心として価格が形成される地域ではあるが、コロナ禍による賃料低下傾向や建築費高騰、税額上昇等による収益性低下に反し、超低金利による中心的需要者層の資金調達の容易化と先高感から当地域の取引価格は上昇傾向にある。よってこうした実態を反映させ、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、さらに指定基準地等との検討を踏まえ、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 街路 0.0 地 街路 +3.0 | |
| | 品川 - 19 | [101.4] | 100 | 100 | [100.0] | 740,000 | 内 標準 交通 0.0 域 交通 +3.0 | |
| | 公示価格 917,000 円/㎡ | 100 | [100.0] | [125.7] | 100 | 740,000 | 内 標準 交通 0.0 域 交通 +3.0 | |
| (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 | 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 内 街路 0.0 地 街路 -1.0 | |
| | 品川(都) - 5 | [102.8] | 100 | 100 | [100.0] | 738,000 | 内 標準 交通 0.0 域 交通 +3.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 681,000 円/㎡ | 100 | [100.0] | [94.9] | 100 | 738,000 | 内 標準 交通 0.0 域 交通 +3.0 | |
| (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 723,000 円/㎡ | | | 価格変動状況要因 | 変動率 | 年間 +2.6 % 半年間 % | 〔一般的要因〕 コロナ禍による実体経済の落ち込みに対して、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 | | | | | | | 〔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。 |
| | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 738,000 | 〔個別的要因〕 個別的要因に特段の変動は見られない。 | |