

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社トータル・アセット・リサーチ	
品川(都)5-1	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 田村 直之	印

鑑定評価額	95,800,000 円	1㎡当たりの価格	871,000 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 6 日	(6)路線価	[令和 3年1月]	690,000 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
					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		品川区小山六丁目 3 7 4 番 1 「小山 6 - 5 - 6 」				地積 (㎡)	110 ()	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		商業 (80,400) 防火	
	1 : 3	店舗、事務所兼共同住宅 R C 5F 1B	中層店舗併用住宅を中心とする駅前近隣商業地域		南東6 m 区道	水道、ガス、下水	西小山130 m		(その他) (100,360)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 40 m、北 40 m				標準的使用	中層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 6.5 m、奥行 約 17 m、規模 110 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特になし。		街 6 m区道		交通	西小山駅南東方130 m		法令 商業 (100,360) 防火	
		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測	小規模店舗が多い駅前商店街であるが繁華性はあまり高くはなく、かつ、容積率は高いため、店舗兼共同住宅へと建て替えられることが多く、今後ともこの傾向は継続するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地						(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 921,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 777,000 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目黒区の、中層店舗兼共同住宅及び小規模店舗等が建ち並ぶ商業地域である。周辺住民を主要顧客とする商店街であり繁華性は強くないが、利便性が良いため共同住宅の賃貸需要は強い。主たる需要者は自用の個人事業主・中小事業法人及び安定した賃貸収入に着目した不動産会社等であり、需給関係は良好である。需要の中心となる価格帯は、画地の規模等により乖離が見られるが、土地総額で 0 . 5 億円～ 2 億円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は駅に近い商店街に所在し、中層店舗兼共同住宅としての利用が中心である。比準価格は現在の市場性を反映する実証的な価格であり、収益価格は不動産賃貸事業の収益性・投資採算性を具現する価格である。対象基準地の主たる需要者はいずれの価格も重視して取引を行うものであり、両価格は説得力を有する。従って、本件では、比準価格及び収益価格を関連付け、公示地との規準、指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(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 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 -2.0 域 交通 0.0 要 環境 +3.0 因 行政 -4.0 その他 0.0		
	標準地番号 目黒 5 - 13									
	公示価格 844,000 円 / ㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	[100.0] 100	871,000				
(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 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 +1.0 要 環境 +18.5 因 行政 -6.0 その他 0.0		
	品川(都) 5 - 12									
	前年指定基準地の価格 990,000 円 / ㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [113.6]	[100.0] 100	871,000				
(10) 対年々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 872,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉 〈地域要因〉 〈個別的要因〉	新型コロナウイルスの我が国経済に与える影響は無視できず、近年の地価上昇傾向が緩和、いったん停滞局面に入る懸念もあると判断。				
	- 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 / ㎡					飲食を中心とする店舗賃料に与えるコロナ禍の悪影響は無視できない。				
	変動率 年間 -0.1 % 半年間 %									