

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐々木不動産鑑定
品川(都) 5 - 5	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 佐々木 元偉 印

鑑定評価額	117,000,000 円	1㎡当たりの価格	920,000 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]	690,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和3年6月14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		品川区戸越五丁目 1 0 番 4 「戸越 5 - 5 - 1 5 」				地積 (㎡)	127 ()	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		近商 (80,400) 防火			
	1.2 : 1	店舗兼共同住宅 R C 4	中低層の店舗、共同住宅 が多い商業地域		北20 m 都道、 西側道	水道、 ガス、 下水	戸越公園230 m		高度(最低7m) (その他) 地区計画等 (100,400)			
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 20 m、北 0 m				標準の使用	店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 10 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 特にない		街 2 0 m都道		交通	戸越公園駅北方230 m		法令	近商 (100,400) 防火 高度(最低7m) 地区計画等		
		事項		路		施設			規制			
	地域要因の将来予測		幹線道路沿いに店舗付住宅、共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域。商業繁華性はやや低く当分の間現状のまま推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の 個別的 要因	角地 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 950,000 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格 867,000 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、品川区内の中高層の店舗兼マンション等の建ち並ぶ商業地域である。需要者の中心は投資用不動産の取得を目的とした法人、機関投資家、大手企業等である。戸越公園駅からのアクセスは良く、商業地としての繁華性はやや低い。需給状況は安定している。新型コロナウイルス感染症の影響は比較的少なく、地価は安定傾向を示した。土地は 1 ㎡当り 8 0 万円～ 1 2 0 万円、土地建物総額は 1 . 5 億円～ 3 億円が中心価格帯である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	近隣地域は中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域で、最寄駅への利便性も良好。比準価格は、市場の実勢を反映した実証的で規範性の高い価格である。一方収益価格は収益性を適確に反映した理論的価格である。対象地は最寄駅にも比較的近い商業地で収益性に基づく収益価格が重視される傾向を有する。従って、比準価格及び収益価格を関連付け、さらに公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 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 -5.0		
	標準地番号						準 交通 0.0		域 交通 +1.0			
	品川 5 - 27						化 環境 0.0		要 環境 -2.0			
	公示価格		[100.0]	100	100	[103.0]	補 画地 0.0		因 行政 0.0			
	840,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[94.0]	100	920,000	正 行政 0.0	その他 0.0			
								その他 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 訳	標 街路 0.0	地 街路 -4.0		
	品川(都) 5 - 12						準 交通 0.0		域 交通 +2.0			
	前年指定基準地の価格		[100.0]	100	100	[103.0]	化 環境 0.0		要 環境 +20.4			
	990,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[110.8]	100	補 画地 0.0		因 行政 -6.0			
							920,000	正 行政 0.0	その他 0.0			
								その他 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 920,000 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により景気は不透明であるが、低金利と金融緩和の継続により、不動産に対する需給状況は安定している。						
	- 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					〈 地 域 要 因 〉	最寄駅に比較的近い利便性良好な商業地域。地価は安定的に推移した。					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						〈 個別的 要 因 〉	角地で競争力は普通程度。個別的要因に変動はない。				
	公示価格 円 / ㎡											
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %									