

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

鑑定評価額	120,000,000 円	1㎡当たりの価格	948,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	700,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 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10番4「戸越5-5-15」				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現況	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)防火高度(最低7m)(その他)地区計画等(100,400)	
	1.2:1	店舗兼共同住宅RC4	中低層の店舗、共同住宅が多い商業地域	北20m都道、西側道	水道、ガス、下水	戸越公園230m		
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 30m、南 20m、北 0m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 10m、			規模	120㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路 2.0m都道	交通 施設	戸越公園駅北方230m	法令 近商(80,400)防火高度(最低7m)地区計画等	
	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び近隣商業地域。商業繁華性はやや低いが、地区計画等により街づくりが進んでいるため徐々に発展していくものと予測する。						
(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	977,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	871,000 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共同住宅等の建ち並び商業地域である。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が、住宅需要は良好で需給状況は安定している。コロナ禍の影響は少なく、地価は上昇傾向を示した。土地は1㎡当り80万円～120万円、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び商業地域で、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 -5.0
	品川 5 - 27						948,000	内 標準 交通 0.0 域 交通 +1.0 化 環境 0.0 要 環境 -3.4 補 画地 0.0 因 行政 0.0 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	品川(都) 5 - 12	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 -4.0
	前年指定基準地の価格	990,000 円/㎡					948,000	内 標準 交通 0.0 域 交通 +2.0 化 環境 0.0 要 環境 +20.9 補 画地 0.0 因 行政 -6.4 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
(10)対年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/㎡ - 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/㎡			価格変動形状要因	変動要因	(一般的要因) コロナ禍や為替相場の変動等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。 (地域要因) 最寄駅に比較的近い利便性良好な商業地域。地価は上昇傾向を示した。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間 +3.0 %	半年間 %					