

|             |               |        |                         |                            |
|-------------|---------------|--------|-------------------------|----------------------------|
| 基準地番号       | 提出先           | 所属分科会名 | 業者名                     | 共立鑑定株式会社                   |
| 品川(都) 5 - 9 | 東京都           | 区部第 2  | 氏名                      | 不動産鑑定士 仲丸 智行 印             |
| 鑑定評価額       | 271,000,000 円 |        | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 1,220,000 円/m <sup>2</sup> |

## 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] | 940,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 3 年 6 月 25 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                     | ①所在地及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                                   |                             | 品川区戸越三丁目8 6 4 番 1 0<br>「戸越3-5-19」 |                     |                                                                        |                 | ②地積<br>(㎡)           |                      | 230<br>(8)                                                 | ⑨法令上の規制等                                        |                                |
|                             | ③形状                                                                                                                                                                                                                  | ④敷地の利用の現況                   | ⑤周辺の土地の利用の状況                      | ⑥接面道路の状況            | ⑦供給処理施設状況                                                              | ⑧主要な交通施設との接近の状況 |                      | 商業<br>(80,500)<br>防火 |                                                            | (その他)<br>地区計画等<br><br>(100,500)                 |                                |
|                             | 台形<br>1.5:1                                                                                                                                                                                                          | 店舗兼共同住宅<br>SRC 9F 1B        | 中高層店舗兼共同住宅が多い国道沿いの商業地域            | 西25 m<br>国道、<br>南側道 | 水道、<br>ガス、<br>下水                                                       | 戸越近接            |                      |                      |                                                            |                                                 |                                |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                                  | 東 20 m、西 0 m、南 110 m、北 30 m |                                   |                     | ②標準の使用                                                                 | 高層店舗兼共同住宅地      |                      |                      |                                                            |                                                 |                                |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                           |                             | 間口 約 17 m、奥行 約 13 m、規模            |                     | 220 m <sup>2</sup> 程度、                                                 |                 | 形状 ほぼ長方形             |                      |                                                            |                                                 |                                |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                               | 特記事項                        | 特記すべき事項はない。                       |                     | 街路                                                                     | 2.5 m国道         | 交通施設                 | 戸越駅近接                |                                                            | 法令規制                                            | 商業<br>(100,500)<br>防火<br>地区計画等 |
| (3) 最も有効使用の判定               | 高層店舗兼共同住宅地                                                                                                                                                                                                           |                             |                                   |                     |                                                                        |                 | (4) 対象基準地の個別的要因      | 角地                   |                                                            | +2.0                                            |                                |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                              |                             | 比準価格                              |                     | 1,320,000 円/㎡                                                          |                 |                      |                      |                                                            |                                                 |                                |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                |                             | 収益価格                              |                     | 1,120,000 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                   | 同一需給圏は城南地区の比較的容積率の高い商業地域である。特に幹線道路沿いの商業地域に高層化が可能な容積率の確保された同質の代替地が多い。需要者は投資・開発目的の不動産会社、マンションデベロッパー、法人・個人の投資家を中心である。コロナ禍において店舗需要の低迷が続くものの、個人のマンション需要が比較的堅調であることから、業者の開発意欲が衰えていない。取引の中心価格帯は土地が坪400万円台、一棟の総額で6億円台と把握される。 |                             |                                   |                     |                                                                        |                 |                      |                      |                                                            |                                                 |                                |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は街路、容積率等が類似した規範性の高い事例ばかりが採用できたため、実勢水準が的確に把握された価格である。収益価格は基準地の立地、規模、容積率等に相応した収益力を測定した価格であり、中心的需要者の合理的意思決定を促し、地価形成への影響力が大きい。なお、試算過程は共に適正である。以上を踏まえ、両価格は同等に信頼性が高いものと判断して関連付け、周辺公示地との均衡に留意し、指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り決定した。 |                             |                                   |                     |                                                                        |                 |                      |                      |                                                            |                                                 |                                |
| (8) 公規価示準格価と格しをた            | ①□代表標準地 ■標準地<br>標準地番号<br>品川 5-21                                                                                                                                                                                     |                             | ②時点修正                             | ③標準化補正              | ④地域要因の比較                                                               | ⑤個別的要因の比較       | ⑥対象基準地の規準価格<br>(円/㎡) | ⑦内訳                  | 標準街路 0.0                                                   | 地街路 0.0                                         |                                |
|                             | 公示価格<br>935,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                  |                             | [100.0]<br>100                    | 100<br>[101.0]      | 100<br>[ 77.2]                                                         | [102.0]<br>100  | 1,220,000            |                      | 標準交通 0.0<br>標準環境 0.0<br>標準画地 +1.0<br>標準行政 0.0<br>標準その他 0.0 | 地域交通 -1.0<br>地域環境 -17.0<br>要因行政 -6.0<br>その他 0.0 |                                |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | ①指定基準地番号<br>品川(都) 5-12                                                                                                                                                                                               |                             | ②時点修正                             | ③標準化補正              | ④地域要因の比較                                                               | ⑤個別的要因の比較       | ⑥対象基準地の比準価格<br>(円/㎡) | ⑦内訳                  | 標準街路 0.0                                                   | 地街路 -8.0                                        |                                |
|                             | 前年指定基準地の価格<br>990,000 円/㎡                                                                                                                                                                                            |                             | [100.0]<br>100                    | 100<br>[100.0]      | 100<br>[ 82.6]                                                         | [102.0]<br>100  | 1,220,000            |                      | 標準交通 0.0<br>標準環境 0.0<br>標準画地 0.0<br>標準行政 0.0<br>標準その他 0.0  | 地域交通 0.0<br>地域環境 +2.0<br>要因行政 -12.0<br>その他 0.0  |                                |
| (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か      | ①-1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格<br>1,220,000 円/㎡                                                                                                                                                                   |                             |                                   | ③価格変動状況要因の          | 〔一般的要因〕 品川区のこの1年の動きは、コロナ禍を契機に人口が減少に転じる。土地の取引件数・面積は軟調、建築着工は堅調。店舗の苦戦が続く。 |                 |                      |                      |                                                            |                                                 |                                |
|                             | ①-2 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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号<br>公示価格<br>円/㎡                                                                                                                                             |                             |                                   |                     | 〔地域要因〕 苦戦する低層階の店舗需要、比較的堅調な上層階の住宅需要が地価動向に影響を及ぼしている他は、地域要因に特段の変動はみられない。  |                 |                      |                      |                                                            |                                                 |                                |
|                             | ②変動率 年間 0.0 % 半年間 %                                                                                                                                                                                                  |                             |                                   |                     | 〔個別的要因〕 個別的要因に特段の変動はない。角地であるが、側道の一部は階段状になっていて通行量が少ないため、価格形成に及ぼす影響は限定的。 |                 |                      |                      |                                                            |                                                 |                                |