

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東急不動産株式会社
品川(都)5-12	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 阿比留 健次 印

鑑定評価額	147,000,000 円	1㎡当たりの価格	990,000 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3日	(6)路線価	[令和3年1月]	780,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月1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		品川区平塚二丁目660番2「平塚2-16-3」				地積(㎡)	148	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(80,300)準防			
	1:2	店舗兼銀行S3	小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ駅前の商業地域		南6.5m区道	水道、ガス、下水	戸越銀座近接		高度(3種)(その他)(90,300)			
(2)近隣地域	範囲	東15m、西50m、南20m、北0m				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8m、奥行約18m、規模150㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項		特にない		街路	6.5m区道		交通施設	戸越銀座駅西方近接	法令規制	近商(90,300)高度(3種)
	地域要因の将来予測	戸越銀座通り沿いに小売店舗、飲食店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域で、今後もこの環境を維持するものと思われる。駅至近で商況もよく地価は比較的安定的に推移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1,050,000円/㎡									
		収益還元法	収益価格930,000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、品川区内の近隣商業地域及びその周辺地域である。主たる需要者は店舗事業者、投資家等であるが、容積を消化することのできる中規模画地にあつては、マンション開発事業者による需要も想定される。知名度のある商店街も多く、緊急事態宣言下にあつても相応の人通りは見られる。稀少性も認められることから、底堅い需要が見込まれる。土地の中心的な価格帯(総額)は、1億~3億円程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、規範性の高い取引事例を基礎として、要因比較等を行つて求められた実証的な価格である。収益価格は、対象基準地上に最有効使用の賃貸用不動産を建設、賃貸することを想定して、賃貸事業の収益性を基礎として求められた理論的な価格である。典型的な需要者は、いずれの価格も重視して取引条件を決定するものと考えられるため、比準価格及び収益価格を関連付けて、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 標準地番号品川5-9		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	標準化補正	街路0.0 交通0.0 環境0.0 画地0.0 行政0.0 その他0.0	地域要因	街路0.0 交通0.0 環境0.0 行政0.0 その他0.0
	公示価格980,000円/㎡		[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	990,000					
(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/㎡)	内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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990,000円/㎡				価格変動形成要因	〈一般的要因〉 景気は新型コロナウイルス感染症等の影響により厳しい状況にあり、飲食店を中心に賃貸店舗の収益性はやや厳しい状況にある。	景気は新型コロナウイルス感染症等の影響により厳しい状況にあり、飲食店を中心に賃貸店舗の収益性はやや厳しい状況にある。					
	-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											
	■代表標準地 □標準地 標準地番号品川5-9 公示価格980,000円/㎡											
	変動率年間0.0% 半年間+1.0%											
						〈地域要因〉	駅至近の小売店舗、飲食店舗が建ち並ぶ繁華な商業地域。土地の供給が少なく地価は比較的安定的に推移している。					
						〈個別的要因〉	特にない。					