

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

鑑定評価額	151,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,020,000 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 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	800,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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)準防高度(3種)(その他)(90,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 15 m、西 50 m、南 20 m、北 0 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 8 m、奥行 約 18 m、			規模	150 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	6.5 m 区道	交通 施設	戸越銀座駅近接 法令 近商(90,300)準防高度(3種) 規制	
	地域要因の将来予測	戸越銀座通り沿いに小売店舗、飲食店舗等が建ち並び駅前の近隣商業地域であり、今後も現状を維持していくものと予測する。						
(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	1,110,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	974,000 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又は商住混在地の存する圏域である。主たる需要者層は、賃貸用不動産の開発素地として購入する不動産会社、個人投資家等である。稀少性が高く、不動産会社等による強い引合いが見込まれる。新型コロナウイルス感染症が社会的な影響を及ぼすなか、需要の落込みは特にみられず、価格はやや上昇傾向で推移している。土地の中心的な価格帯(総額)は、150㎡程度の画地で1~2億円程度である。							
(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、賃貸用不動産の開発素地としての需要が見込まれる。比準価格は、高い規範性の認められる取引事例を基礎として試算されており、実証性を備え、高い説得力を有する。収益価格は、最近の店舗及び住宅の賃料水準や収益用不動産の利回り水準等に基づく賃貸事業としての収益性を反映した理論的な価格であり、高い説得力を有する。そこで、比準価格と収益価格とを関連付けて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 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	
	品川 5 - 9	[102.0]	100	100	[100.0]	1,020,000		
(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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	-	[]	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格	[]	100	[]	[]			
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(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		価格変動形状形成要因	〔一般的要因〕	新型コロナウイルス感染症等により景気に対する懸念は残るものの、不動産市場は、良好な資金調達環境を背景に堅調に推移している。			
	継続 新規	前年標準価格			990,000 円/㎡		〔地域要因〕	知名度のある「戸越銀座商店街」にあって、最寄駅に近接する近隣商業地域である。稀少性が極めて高く、強い引合いが見込まれる。
	- 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			〔個別的要因〕	なし。			
	代表標準地 標準地	品川 5 - 9						
	標準地番号	品川 5 - 9						
	公示価格	1,000,000 円/㎡						
	変動率	年間 +3.0 %	半年間 +2.0 %					