

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[ 令和 7 年1月]	1,190,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 30 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					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		品川区上大崎二丁目270番70 「上大崎2-6-12」					地積 (㎡)		248 ( )		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		1低専 (60,150) 準防 高度(1種最高10m) (その他)														
	台形 1:1.5	住宅 RC 2F 1B		一般住宅、マンションが 建ち並ぶ山手の住宅地域		東6 m 区道		水道、 ガス、 下水		目黒680 m		(70,150)														
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 40 m、南 100 m、北 60 m		標準的使用		低層住宅地																			
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 20 m、規模		250 ㎡程度、		形状 長方形																			
	地域的特性		特記事項		品川区の山手線内側に位置し、「長者丸」として知られる住宅地域		街路		基準方位 北 6 m区道		交通施設		目黒駅北方680 m 法令 1低専 (70,150) 準防 高度(1種最高10m) 規制													
	地域要因の将来予測		住環境良好な住宅地域が確立されており当分の間現状のまま推移するものと予測する。																							
(3)最も有効使用の判定		低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因		方位形状		+2.0 -2.0															
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		1,690,000 円/㎡																				
		収益還元法		収益価格		1,170,000 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、品川区内及び隣接区に所在する優良・準優良住宅地域である。需要者の中心は、自用目的の個人及び法人、または不動産業者等が予想される。通称「長者丸」と呼ばれ知名度の高い環境良好な住宅地域であり、従来より人気があり需要は強いが取引件数は少ない。高台に位置し、地勢は平坦で需要は底堅い。市場の中心価格帯は、土地で1億円～5億円程度、土地建物で1.5億円～6億円程度である。																								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は低層の住宅が多い住宅地域で、自用目的での取引が中心である。比準価格は、市場の実勢を反映し実証的で規範性が高い。他方で収益価格は投資採算性を反映して理論的である。対象地は共同住宅等賃貸需要も存するが、主として居住の快適性等を重視した自用目的での取引が多い地域に存するため、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、近傍類似の地価公示標準地からの検討をも踏まえ、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		標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地 域 要 因 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
	標準地番号		品川		-		7																			
	公示価格		1,490,000 円/㎡		[106.7] 100		100 [100.0]		100 [100.0]		[100.0] 100		1,590,000													
(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 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地 域 要 因 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		1,390,000 円/㎡		価格 変動 形 状 成 況 要 因 の		(一般的 要因)		緩やかな景気拡大のもと、堅調な需要を背景に地価は上昇傾向を強めている。													
	- 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		代表標準地		標準地		品川				-		7		(地域 要因)		旧来からの高級住宅地域であり富裕層の需要を背景に地価は上昇傾向を強めている。									
	公示価格		1,490,000 円/㎡												(個別的 要因)		個別的要因に変動はない。									
	変動率		年間 +14.4 % 半年間 +6.7 %																							