

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) - 2	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 佐々木 元偉 印

鑑定評価額	288,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,160,000 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2日	(6)路線価	[令和3年1月]	920,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3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	
	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		高度(1種) (その他) (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する「長者丸」として名声を有する住宅地域		街路	基準方位 北 6 m区道	交通施設	目黒駅北方680 m		法令規制 1低専 (60,150)準防 高度(1種)
	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 <			