

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所
品川(都) 5 - 9	東京都	区部第2	氏名	不動産鑑定士 江藤 恭之

鑑定評価額	362,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,630,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

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 6 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	1,180,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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		品川区戸越三丁目 8 6 4 番 1 0 「戸越 3 - 5 - 1 9」				地積 (㎡)	(230 8)	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		商業 (80,500) 防火	
	台形 1.5 : 1	店舗兼共同住宅 S R C 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 国道、 南側道	水道、 ガス、 下水	戸越近接		(その他) 地区計画等 (100,500)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 110 m、北 30 m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、 奥行 約 13 m、 規模 220 ㎡程度、 形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特にない。		街路 2 5 m国道		交通施設	戸越駅近接		法令 規制	商業 (100,500) 地区計画等
	地域要因の将来予測	最寄駅へのアクセスに優れた幹線道路沿いの商業地域であり、今後も中高層の店舗兼共同住宅を中心とした商業地域としての性格を維持するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		高層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の 個別的 要因	角地 <		