

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
渋谷(都) 5 - 1	東京都	区部第 3	氏名	不動産鑑定士 海老本 貴

鑑定評価額	179,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,900,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

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]	1,490,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 24 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					

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		渋谷区広尾五丁目 2 1 番 2 「広尾 5 - 1 6 - 1」					地積 (㎡)	94 ()	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 (80,400) 防火 高度地区最高30m (その他) 地区計画等 (100,400)				
	1 : 1.5	店舗兼共同住宅 R C 5	小売店、飲食店、共同住宅等が混在する商業地域		北西11 m 区道		水道、 ガス、 下水	広尾180 m						
(2)近隣地域	範囲	東 70 m、西 40 m、南 20 m、北 25 m				標準的使用	中層店舗、事務所兼共同住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 12 m、		規模 100 ㎡程度、		形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 北西 1 1 m 区道		交通施設	広尾駅南西方180 m		法令 規制	商業 (100,400) 防火 高度地区最高30m 地区計画等				
	地域要因の将来予測	価格形成に大きな影響を及ぼす変動要因はなく、当面の間、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、事務所兼共同住宅地					(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 1,960,000 円 / ㎡											
		収益還元法	収益価格 1,840,000 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、渋谷区及び隣接区における普通商業地域と判定した。主たる需要者としては、収益物件の開発・運用目的の不動産会社、個人富裕層、一般事業法人等が想定される。新型コロナウイルス感染症や世界経済の動向には注視する必要があるが、需要者の投資意欲は底堅い。近隣地域は、従来から人気が高く、希少性の高い、広尾駅南側の広尾散歩通り（広尾商店街）に位置するが、当該通り沿いの売買取引は少なく、中心となる価格帯の把握は困難である。												
(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、規範性を有する取引事例を選択のうえ要因比較を適切に行い試算しており、市場性を反映し説得力が高い。収益価格は、対象地の収益性を的確に反映しており、説得力が高い。対象地の規模等を鑑みれば、主たる需要者は、収益性を重視するだけでなく、代替競争不動産との比較検討も行ったうえで取引の意思決定をしている。本件では、比準価格と収益価格を関連付け、さらに指定基準地等からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 渋谷 5 - 4		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 その他	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	街路 交通 環境 行政 その他	+6.5 -3.0 +9.0 +6.0 0.0
	公示価格 2,240,000 円 / ㎡		[101.0] 100	100 [100.0]	100 [119.4]	[100.0] 100	1,890,000							
(9)指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 渋谷(都) 5 - 2		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 その他	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	街路 交通 環境 行政 その他	+5.5 +2.0 +91.0 +6.0 0.0
	前年指定基準地の価格 4,060,000 円 / ㎡		[102.0] 100	100 [100.0]	100 [217.9]	[100.0] 100	1,900,000							
(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 1,870,000 円 / ㎡ - 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 - 公示価格 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〈一般的 要因〉	新型コロナウイルス感染症の動向には引き続き注視が必要であるが、 良好な資金調達環境のもと不動産投資市場は好調を維持している。								
	〈地域 要因〉				広尾駅近くの広尾散歩通りに位置する商業地域であり、近隣地域等の 地域要因に影響を与えるような大きな変動要因はない。									
	〈個別的 要因〉				価格形成に影響を与える個別的要因に特段の変動は見られない。									
	変動率	年間	+1.6 %		半年間	%								