

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 5 日	(6)路線価	[令和 3年1月]	1,110,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 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		渋谷区幡ヶ谷二丁目19番28「幡ヶ谷2-19-4」					地積 (㎡)	176	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 1:1.2	店舗兼共同住宅 SRC 10	高層の店舗兼共同住宅が多い商業地域	南東40 m 国道、 南西側道	水道、 ガス、 下水	幡ヶ谷250 m	高度(最高50m) (その他) (100,500)							
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 20 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 12 m、奥行 約 15 m、規模		180 ㎡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	南東40 m 国道	交通施設	幡ヶ谷駅 南西方250 m	法令規制	商業 (100,500) 防火 高度(最高50m)					
	地域要因の将来予測	店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域である。新型コロナウイルス感染症拡大の影響下にあるが、地域要因に大きな変動は見られないことから、当面、現状を維持し推移していくものと予測する。												
(3)最も有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	角地 セツバック	+3.0 -1.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		1,520,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		1,120,000 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幹線・準幹線道路沿いの商業地域である。需要者は自社ビル所有目的の個人や法人、投資用不動産を取得する個人、法人投資家及び不動産業者など多岐にわたる。消費を含めた二極化傾向がより強まっているなか、幹線道路沿いの商業地域における希少性ある不動産に対しては、底堅い需要が認められる。価格は規模、形状等により大きく異なり、中心価格帯は見出せない。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中高層の店舗兼共同住宅、事務所、営業所、マンション等が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域に所在し、自用、投資用、開発用地など多様な需要が見込まれる。したがって、本件では規範性ある取引事例から求めた比準価格と投資採算性・収益性を反映した収益価格を関連づけ、さらに公示価格を規準とした価格との均衡及び単価と総額との関連に留意して、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		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	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	0.0 +2.0 +38.0 +10.0 0.0
	標準地番号 渋谷 5 - 11		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [154.8]	[102.0] 100	1,450,000		標準 化 補 正	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	0.0 +2.0 +38.0 +10.0 0.0
(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 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
(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 1,450,000 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)	景気の回復期待が高まるも、依然として不透明な状況である。感染症による経済動向や金融資本市場の変動に注視する必要がある。								
変動率 年間 0.0 % 半年間 %			(地 域 要 因)			都心部への接近性に優る商業地域である。幹線道路沿いにあり、高層の住宅系用地としての需要も堅調である。								
				(個別的 要因)	代替・競争等の関係にある不動産との優劣はなく、個別的要因に変動はない。									