

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットリサーチ
渋谷(都) 5 - 9	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 岡 竜也

鑑定評価額	269,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,530,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	1,160,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	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)防火高度(最高50m)(その他)	
	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40m 国道、南西側道	水道、ガス、下水	幡ヶ谷250m	(100,500)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 50m、北 20m 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 12m、奥行 約 15m、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40m 国道	交通施設	幡ヶ谷駅南西方250m 法令(商業(100,500)防火高度(最高50m))	
(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 セットバック +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	1,600,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	1,440,000 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、渋谷区内の広幅員の道路沿いで、マンション、事務所、店舗等の立地に適する地域及びその周辺の近隣商業地域、中高層住宅地域等である。典型的な需要者はマンションデベロッパーや投資家等であるが、自用目的の個人・法人の取引も見られる。マンション用地について市況は良好である。規模や容積率などの差異により価格水準は異なり、需要の中心となる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	説得力に係る判断については、市場参加者は、法人投資家等であり、市場の特性に適合した試算価格は、市場の実態を現実的に反映した比準価格及び事業の収益性を反映した収益価格である。資料の相対的信頼性については各手法とも同等と認められる。したがって、比準価格及び収益価格を重視し、公示地を規準とした価格との均衡に留意して鑑定評価額を決定する。							
(8)公称価と格しをた	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0
	渋谷 5 - 11	[102.0]	100	100	[102.0]	1,530,000	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +38.0 行政 +10.0 其他 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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0
	-	[]	100	100	[]		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
(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 1,470,000 円/㎡			価格変動状況要因	(- 一般的要因) 雇用・所得環境は改善しているものの物価上昇、世界的な金融引き締めが続いている。			
	- 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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡							
変動率 年間 +4.1% 半年間 %				(地域要因) 商業利用のほか共同住宅利用も増えると見込まれる。収益性に基づき取引される不動産の地価は上昇基調で推移している。	(個別的要因) 代替・競争の関係にある不動産と比較して、市場競争力の点で大きな優劣及び変動はないものと判断される。			