

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]	1,090,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 21 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		渋谷区西原三丁目2番9外 「西原3-2-5」					地積 (㎡)	89 ()		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		近商 (80,300) 準防 高度(3種最高30m) (その他)					
	1:3.5	店舗兼住宅 RC4		中層の小売店舗、飲食店 舗等が多い近隣商業地域		南7.5 m 区道、 背面道		水道、 ガス、 下水	代々木上原220 m		(90,300)					
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 60 m、南 30 m、北 20 m					標準の使用	中層店舗兼共同住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 6 m、奥行 約 15 m、規模					90 ㎡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 7.5 m区道 路		交通施設	代々木上原駅 北東方 220 m		法令 規制	近商 (90,300) 準防 高度(3種最高30m)				
	地域要因の将来予測		近隣地域は中層の小売店舗、飲食店舗、一般住宅等が多い地域で、今後も現況のまま推移するものと予測する。													
(3)最も有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地						(4)対象基準地の 個別的な要因	二方路 間口狭小		+2.0 -2.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 1,400,000 円/㎡													
		収益還元法	収益価格 1,170,000 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		同一需給圏は小田急線、京王線沿線の近隣商業地域及び商住混在地域と把握した。主な需要者は飲食店、小売店を求める自営業者、自社ビルを求める事業者のほか住宅を含めた賃貸需要も見込める地域でもあるので、投資目的の投資家、不動産開発業者等も考えられる。土地、店舗兼マンション等の取引総額は規模、地形等の差異により1億円から3億円程度と幅がある。コロナ禍後の景気回復を見据え動きにより不動産市場は持ち直しつつある。														
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は類似地域から取引事例を収集し適切に補修正しており、近時の取引市場の実態を反映した実証的な価格といえる。収益価格は規範性の高い収益資料に基づいて投資採算性を検証した。需要者は一般に購入等に際して、代替性が認められる他の不動産の取引価格水準も考慮して意思決定すると思われる。本件では比準価格をやや重視し収益価格を関連づけ、地域的特性が類似する標準地等とのバランス検討を踏まえ鑑定評価額を決定した。														
(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 その他	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 -6.0 0.0 0.0 0.0		
	標準地番号 渋谷 5 - 27		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	[100.0] 100	1,320,000									
	公示価格 1,230,000 円/㎡															
(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 その他	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										
(10) 対年 象標 の基 準価 検 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 1,300,000 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)	コロナ禍の影響による店舗、オフィス需要の減退から持ち直し始めており、良好な資金調達環境を背景に投資意欲は回復基調である。									
							(地域 要因)	地域要因に特段の変化は見られない。								
								(個別的 要因)	個別的な要因に変動は認められず、代替・競争関係にある他の不動産と比較して、市場競争力の程度に大きな優劣はないと料する。							