

# 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	東急不動産株式会社
渋谷(都) 5 - 13	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 海老本 貴

鑑定評価額	123,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,380,000 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 5 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	1,130,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 27 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	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、集会所兼住宅 RC 4	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 標準的使用 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 m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	7.5 m区道	交通施設	代々木上原駅北東方220 m	法令 近商(90,300)準防高度(3種最高30m)
	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	中層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	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	1,430,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	1,320,000 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近隣商業地域及び商住混在地域と判定した。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。代々木上原は都心へのアクセスに優れた人気のエリアであり、生活利便施設が充実し、お洒落な飲食店等も多い。代々木上原駅周辺の商業地の希少性は極めて高いことから、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。対象地の立地、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する。本件では、比準価格と収益価格を関連付け、さらに標準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 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 - 27	[102.0]	100	100	[100.0]	1,380,000	地 街路 -0.6 域 交通 0.0 要 環境 -7.0 因 行政 0.0 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 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	[ ]		地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 -7.0 因 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 1,320,000 円/㎡		価格変動状況	要因	国内は金融緩和と政策が維持され、投資家の投資意欲は強いが、世界の金利は上昇しており、金融市場の不確実性は高まっている。			
	- 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 +4.5 %	半年間 %		代々木上原駅近くの近隣商業地域であり、近隣地域等の地域要因に影響を与える大きな変動要因はない。			
					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。			