

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	紀伊不動産鑑定
渋谷(都) 5 - 14	東京都	区部第 3	氏名	不動産鑑定士 紀伊 英作 印

鑑定評価額	141,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,530,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

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 2 日	(6)路線価	[令和 3 年1月]	1,220,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 26 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		渋谷区富ヶ谷一丁目 1 5 5 3 番 9 外 「富ヶ谷 1 - 5 1 - 4」				地積 (㎡)	92 ()	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 (80,400) 防火			
	1 : 3	店舗、事務所兼住宅 S 5	中高層店舗、事務所ビル等が多い駅前の商業地域		北東13 m 区道	水道、ガス、下水	代々木公園80 m		高度(最高40m) (その他) (100,400)			
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 45 m、南 25 m、北 30 m				標準的使用	中層店舗兼事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 15 m、規模		105 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	近隣住民を顧客とする駅前商店街（代々木八幡商店会）が形成されている		街路	1 3 . 0 m区道	交通施設	代々木公園駅 南方80 m	法令規制	近商 (100,400) 防火 高度(最高40m)		
	地域要因の将来予測	価格形成要因に影響を及ぼす変動要因は特に認められない。当分の間、現状を維持しながら推移していくと予測する。										
(3)最有効使用の判定		中層店舗兼事務所地					(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 1,620,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 1,250,000 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幹線道路及び準幹線道路沿い及びその背後地等の商業地域と把握した。需要者は自社ビルや賃貸ビルを求める中小法人、不動産業者、個人投資家のほか、マンション開発業者の用地需要も見込まれる。土地、店舗ビル等の取引総額は規模、地形、容積率の差異により 1 . 5 億円から 4 億円程度と幅がある。コロナ禍による景気後退懸念も払拭できず、地価・賃料水準の下落傾向が若干認められる。										
(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、地域的特性の類似する標準地等とのバランスを踏まえて鑑定評価額を決定した。										
(8)公規価示価格と格しをた	□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 / ㎡)	内訳	標準	街路 0.0	地域	街路 -5.0
	標準地番号 渋谷 5 - 9								準	交通 0.0	域	交通 -4.0
	公示価格 1,290,000 円 / ㎡		[99.2] 100	100 [100.0]	100 [84.0]	[100.0] 100	1,520,000		化	環境 0.0	要	環境 -2.0
									補	画地 0.0	因	行政 -6.0
									正	行政 0.0		その他 0.0
										その他 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	標準	街路 0.0	地域	街路 -5.0
	-								準	交通 0.0	域	交通 -4.0
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			化	環境 0.0	要	環境 -2.0
									補	画地 0.0	因	行政 -6.0
									正	行政 0.0		その他 0.0
										その他 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 1,540,000 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	変動状況	〈一般的要因〉	コロナ禍に伴う景気悪化が一部業種を中心に懸念されており、業務系のうち特に店舗系賃料は軟調傾向である。					
	〈地域要因〉 地域要因に特段の変化は見られない。地価・賃料水準は下落基調で推移している。											
	〈個別的要因〉 個別的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思料する。											
	変動率	年間 -0.6 %	半年間 %									