

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
渋谷(都) 5 - 15	東京都	区部第 3	氏名	不動産鑑定士 川井 祐二

鑑定評価額	148,000,000 円	1 m ² あたりの価格	1,630,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

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 5 日	(6) 路線 価	[令和 4 年1月]	1,320,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 17 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					

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		渋谷区代々木一丁目 4 4 番 1 「代々木 1 - 4 4 - 1 2」				地積 (㎡)	91	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) 防火高度 (最高40m) (その他) 第 2 種文教地区 (100,400)				
	台形 1.2 : 1	店舗兼事務所 R C 5	中層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域		南15 m 区道	水道、ガス、下水	代々木320 m						
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 100 m、南 20 m、北 35 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 10 m、奥行 約 10 m、		規模 100 ㎡程度、		形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	事務所や専門学校等が多く見られる業務商業地域。		街路 1 5 m 区道	交通施設	代々木駅 南西方320 m	法令規制	近商 (100,400) 防火高度 (最高40m) 第 2 種文教地区				
	地域要因の将来予測		事務所、店舗、教育関連施設等が建ち並ぶ商業地域として成熟している。地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。										
(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	形状		-2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 1,730,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 1,520,000 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。需要者は自用目的の一般事業会社、収益・投資事業を目的とする不動産投資ファンド、不動産開発業者等が中心となる。金融緩和と政策が継続しているなか、不動産投資や開発業者等の動きに変化は見られない。利便性、収益性が良好な物件に対する需要は旺盛であるが、店舗、事務所の賃貸市場はやや弱含みである。価格水準は規模、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		比準価格は、画地規模、接面街路等に留意した事例を採用しており、市場の実勢を反映した実証的な価格が求められた。周辺は店舗、事務所等が多く見られることなど、需要者は市場性及び収益性の観点から投資判断を行うと考える。したがって、比準価格と収益価格の信頼性は同等と判断して、これらの試算値を関連づけ、さらに公示価格を規準とした価格との均衡に留意して、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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -6.0 交通 +2.0 環境 +53.0 行政 +3.0 その他 0.0		
	標準地番号 渋谷 5 - 21	[100.8] 100	100 [105.0]	100 [151.1]	[98.0] 100	1,630,000							
(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		
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10) 対年対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 1,620,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	(一般的要因)	景気は持ち直し傾向にある。原材料価格の高騰や金融資本市場の変動等による下振れリスクに注視する必要がある。							
	- 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 / ㎡					(地域要因)	広幅員の街路に接面するが、小規模画地の店舗、事務所ビル等も散見される。都心部への接近性、利便性に優れており需要は堅調である。						
							(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と判断する。					
	変動率	年間 +0.6 %	半年間 %										