

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 - 17	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 岡 竜也 印

鑑定評価額	595,000,000 円	1㎡当たりの価格	5,780,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

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 1日	(6)路線価	[令和 3年1月]	4,770,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	渋谷区神宮前六丁目7番10「神宮前6-7-3」				地積(㎡)	103	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				
	1.2:1	店舗S3	アパレル関連の店舗等が建ち並ぶ商業地域	南東8.4m区道、背面道	水道、ガス、下水	明治神宮前300m	高度(3種最高20m)(その他)地区計画等(90,300)				
(2)近隣地域	範囲	東 10m、西 13m、南 50m、北 0m			標準的使用	中層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口 約 8m、奥行 約 12.5m、規模 100㎡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8.4m区道	交通施設	明治神宮前駅南東300m	法令規制	近商(80,300)準防高度(3種最高20m)地区計画等		
	地域要因の将来予測	地域要因等の価格形成に影響を及ぼす変動要因は、特に認められないので、当分の間、現状を維持して推移するものと予測する。									
(3)最有効使用の判定	中層店舗地					(4)対象基準地の個別的要因	二方路敷地後退	+1.0 -1.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,100,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	5,280,000 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店舗事務所ビルが建ち並ぶ価格水準の高い商業地域の圏域。典型的な需要者として、収益物件の運用を企図する投資家や開発を企図するディベロッパーが想定される。地価は微減もしくは横ばいで推移しており、取引件数はやや減少している。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、市場の実態を実証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、指定基準地との均衡に留意して鑑定評価額を決定する。										
(8)公規価示標準格と格しをた	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 交通 +2.0 環境 +70.0 行政 0.0 その他 0.0	
	渋谷	5 - 32	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [166.5]	[100.0] 100	5,750,000				
(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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +13.0 交通 -2.0 環境 -30.0 行政 +40.0 その他 0.0		
	渋谷(都)	5 - 5	[99.7] 100	100 [102.0]	100 [108.5]	[100.0] 100	5,810,000				
(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 5,800,000 円/㎡		価格変動状況要因	変動率	年間	-0.3 %	半年間	%	要因	一般的な要因 地域要因 個別的要因	新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にある。金融資本市場の変動等の影響を注視する必要がある。 集客力の高い低層の店舗ビルが集積する商業地域である。収益性に基づき取引される不動産の地価は微減もしくは横ばいで推移している。 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。
	- 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/㎡										