

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 2 日	(6) 路線価	[令和 4年1月]	4,770,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 28 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	所在地及び地番並びに「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 高度(3種最高20m) (その他) 地区計画等 (90,300)					
	1.2:1	店舗 S 3		アパレル関連の店舗等が 建ち並ぶ商業地域		南東8.4 m 区道、 背面道		水道、 ガス、 下水	明治神宮前300 m							
(2) 近隣地域	範囲		東 10 m、西 13 m、南 50 m、北 0 m					標準の使用	中層店舗地							
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 12.5 m、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8.4 m区道	交通施設	明治神宮前駅南東300 m	法令規制	近商 (90,300) 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)最も有効使用の判定		中層店舗地					(4)対象基準地の 個別的な要因	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 6,150,000 円/㎡												
		収益還元法		収益価格 5,500,000 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	街路 交通 環境 行政 その他	-4.0 +2.0 +66.0 0.0 0.0		
	標準地番号 渋谷 5 - 32		[101.0] 100	100 [100.0]	100 [162.5]	[100.0] 100	5,840,000		0.0 0.0 0.0 0.0 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 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+13.0 -2.0 -30.0 +40.0 0.0		
	渋谷(都) 5 - 5		[101.1] 100	100 [102.0]	100 [108.5]	[100.0] 100	5,870,000									
(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 5,780,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	景気は、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が緩和される中で、持ち直しの動きがみられる。										
	- 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					(地域 要因)	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増で推移している。									
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						(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 優劣及び変動ははないものと判断される。								
	公示価格 円/㎡															
変動率		年間 +1.0 %	半年間 %													