

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) 5－18	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 岡 竜也 印

鑑定評価額	2,870,000,000 円	1㎡当たりの価格	10,200,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	8,080,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		渋谷区宇田川町8 3 番 4 外 「宇田川町3 1－1」				②地積 (㎡)	281 ()		⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,700) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,681)		
	1：1.2	店舗 S 10F 2B	中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域		北東11.1 m 区道、 北西側道	水道、 ガス、 下水	渋谷450 m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 15 m、西 50 m、南 25 m、北 65 m				②標準の使用		高層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 18 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性		特記事項 特になし		街路 1 1. 1 区道		交通施設 渋谷駅北西方450 m		法令規制 商業 (100,681) 防火 駐車場整備地区		
	⑤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	高層店舗兼事務所地						(4)対象基準地の個別的要因	角地 			