

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

鑑定評価額	2,890,000,000 円	1㎡当たりの価格	10,300,000 円 / ㎡
-------	-----------------	----------	------------------

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]	8,080,000 円 / ㎡
(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		渋谷区宇田川町 8 3 番 4 外「宇田川町 3 1 - 1」				地積 (㎡)	281	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		商業 (80,700) 防火 (その他) 駐車場整備地区			
	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		(100,681)			
(2) 近隣地域	範囲	東 15 m、西 50 m、南 25 m、北 65 m				標準的使用	高層店舗兼事務所地					
	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					
	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		
	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 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 10,800,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 9,720,000 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 +7.0		
	標準地番号 渋谷 5 - 5								準 交通 0.0	域 交通 +5.0		
	公示価格 12,700,000 円 / ㎡		[101.0] 100	100	100	[103.0] 100	10,200,000		化 環境 0.0	要 環境 +3.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 渋谷(都) 5 - 4		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 +4.0		
	前年指定基準地の価格 15,800,000 円 / ㎡		[100.6] 100	100	100	[103.0] 100	10,300,000		化 環境 0.0	要 環境 +45.0		
			100	[100.0]	[158.4]	100			補 画地 0.0	因 行政 +2.0		
(10) 対年ら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 10,200,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					〈地域要因〉	集客力の高い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。					
							〈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ものと判断される。				
	変動率	年間 +1.0 %	半年間 %									