

正 本

発行番号	不調第 23-081 号
発行日付	2023 年 8 月 18 日
物件名	施設建築物(土地)

不 動 産 調 査 報 告 書

発行番号	不調第 23-081 号
発行日付	2023 年 8 月 18 日
物件名	施設建築物（土地）

しぶや区民の声を聞く会 御中

ご依頼頂きました不動産の価格調査につきまして
次のとおりご報告申し上げます。

公益社団法人
日本不動産鑑定士協会連合会 会員

不動産鑑定士

本件価格調査にあたっては、自己又は関係人の利害の有無
その他いかなる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持
し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の価格
調査を行った。

不動産調査報告書

I. 調査価格

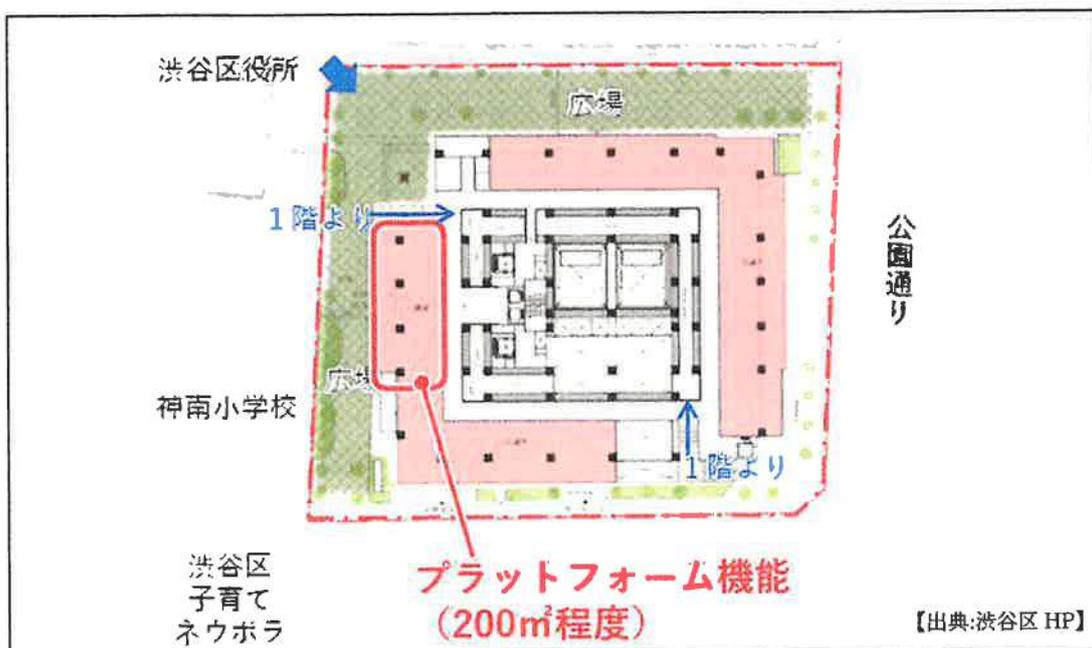
金 9 1,4 0 0,0 0 0,0 0 0 円

- 上記の結果は、価格調査の基本的事項及び手順が不動産鑑定評価基準に則っていないため、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合には結果が異なる可能性があります。
- 本価格調査は、後期記載の依頼目的以外での使用及び記載されていない者への公表・開示・提出は想定しておりません。
- 上記の結果は、以下の本文に記載する価格調査の条件を前提としています。

II. 対象不動産の表示

所在及び地番	現況地目	現況登記数量	評価数量 (施設建築物計画書記載地積)
東京都渋谷区宇田川町 95 番 1	宅地	4,001.71 m ²	4,627.00 m ²
東京都渋谷区宇田川町 97 番 3	公衆用道路	4,981 m ²	
	合計	8,982.71 m ²	4,627.00 m ²

評価地目：宅地



Ⅲ. 価格調査の基本的事項等

項目		内容
不動産の種別・類型		商業地・更地として
価格調査の条件	対象確定条件	更地としての価格調査 (不動産が土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その土地のみを建物等が存しない独立のもの(更地)として価格調査の対象とする。) なお、対象不動産(土地)上には、区分所有建物(渋谷ホームズ)が所在し、敷地権の登記がなされているが、個々の敷地権については考慮外とし、一体の更地として価格調査の対象とする。
	想定上の条件	なし
	調査範囲等条件	価格時点において、道路付替等が完了し、ご提示の施設建築物の建築が可能な状態であるものとする。
価格等調査の時点		2023年6月1日、2023年7月21日
価格の算出方法		開発法のみを適用する。 想定建物は、ご提示の「施設建築物計画案」を基礎としている。
価格調査を行った年月日		2023年7月25日

Ⅳ. 業務の目的と範囲等に関する事項

項目		内容
価格調査の依頼目的		資産評価
依頼の背景		施設建築物が建築可能な更地の時価の把握のため
成果報告書	提出の有無	無
	開示の有無	有 [開示先:渋谷区(可能性あり)]
	公表の有無	無
利用者の判断に大きな影響を与えないと判断される理由		鑑定評価基準に則らない価格調査であることにつき、利用者から承諾を得られているため。
事後の利用者の範囲の拡大の際の承諾の必要性		業務終了後に、上記内容を変更して公表・提出する場合は、開示先が広がる場合には、不動産鑑定業者及び作成担当不動産鑑定士の承諾が必要であるため、あらかじめ当社宛文書等にてご照会願います。
開示・提出先の承諾		現在、開示先は確定していない。

V. 不動産鑑定評価基準との相違及び当該相違の合理的な理由

本価格調査は、不動産鑑定評価基準に定める基本的事項及び鑑定評価の手順と相違しているが、主な相違点及び当該相違の合理的な理由は、次のとおりである。

基本的事項	相違	不動産鑑定評価基準との主な相違点
対象確定条件	無	—
想定上の条件	無	—
調査範囲等条件	有	道路付替等が完了し、施設建築物(計画段階)の建築が可能な更地として価格調査を行っている。当該事象につき利用者の承諾を得ているものの、実現性・合法性・利害関係等の検討は行っていない。
価格調査の時点	無	—
価格の種類	有	不動産鑑定評価基準に則らない価格調査であるため、不動産鑑定評価基準で定める価格等の種類は表示しない。

価格調査の手順	相違	不動産鑑定評価基準との主な相違点
対象不動産の確認	無	—
資料の収集及び整理	無	—
資料の検討及び 価格形成要因の分析	無	—
適用する価格調査 の手法	有	対象不動産に係る市場の特性等を適切に反映した複数の鑑定評価手法のうち、適用可能な鑑定評価手法の一部(開発法)を適用する。
試算価格の調整及び 調査価格の決定	有	試算価格の調整は行わず、開発法による価格をもって調査価格とする。
成果報告書への 記載事項	有	上記「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点」に係る事項について、成果報告書への記載が異なる。また、市場分析に係る事項については成果報告書に記載しない。

当該相違の合理的な理由

本件は、時価の把握のための価格調査であり、利用者が当該相違事項を十分理解しているため。

VI. 不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

項 目	関与不動産 鑑定士	関与不動産 鑑定業者
関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無	無	無
依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無	無	無
本件鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合の当該相手方と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無	無	無

VII. 対象不動産の確認

1. 物的確認

実地調査日	2023年6月5日
実地調査不動産鑑定士	
立会人様	なし
実地調査を行った範囲	敷地境界部分
内覧できなかった理由	所有者及び管理者の許可を得られなかったため、敷地内部への立ち入りは行っていない。なお、敷地内部については、各種図面等より適切に推計している。
照合事項	位置・形状・規模
照合結果	現況は道路付替等が未了であるが、概ねの位置・形状・規模を確認した。
評価上採用する数量	土地：施設建築物計画書記載地積

2. 権利の態様の確認

所 有 者	地番 95 番 1：敷地権、地番 97 番 3：渋谷区
備 考 ①	対象不動産上の建物は区分所有建物であり、敷地は敷地権の登記がなされている。本件においては、現行の所有形態（敷地権）は考慮外として一体の更地としての価格を求めた。
備 考 ②	「地番 97 番 3」の現在地目は「公衆用道路」である。本件においては、道路付替等が完了し、施設建築物の建築が可能な「宅地」としての価格を求めた。

VIII. 確認に用いた資料等

確認に用いた主な資料	確認日
登記事項証明書(全部事項) 2023年5月8日時点	2023年5月8日
登記事項証明書(全部事項) 2023年7月13日時点	2023年7月13日
公図	2023年5月8日
住宅地図	2023年6月16日
建物図面・各階平面図	2023年6月20日
建築計画概要書	2023年6月5日 2023年8月9日
台帳記載事項証明書	2023年6月27日 2023年8月9日
道路現況平面図	2023年5月19日
都市計画情報図	2023年5月19日
水道管管理図	2023年6月20日
東京都公共下水道台帳施設平面図	2023年6月20日
東京ガス埋設管状況図	2023年6月13日
令和5年度相続税路線価図	2023年7月3日
神南二丁目・宇田川町地区都市計画素案意見交換会配布資料 (渋谷区HPより)	2023年6月1日
公園通り西地区市街地再開発事業(関連資料①)	2023年7月7日
公園通り西地区市街地再開発事業(関連資料②)	2023年7月11日

IX. 価格動向

1. 対象不動産周辺におけるマンション成約事例

事例番号 マンション名	成約事例 1 アトラス渋谷公園通り	成約事例 2 THE COURT 神宮外苑	成約事例 3 テラス渋谷美竹
所 在	宇田川町	神宮前二丁目	渋谷一丁目
最 寄 駅 距 離	「渋谷」駅 徒歩 5 分	「外苑前」駅 徒歩 7 分	「渋谷」駅 徒歩 3 分
成 約 日	2023 年 5 月 23 日	2022 年 6 月 20 日	2022 年 12 月 12 日
成 約 価 格	139,000,000 円 (2,499,000 円/㎡)	262,180,000 円 (3,467,000 円/㎡)	170,000,000 円 (2,710,000 円/㎡)
階 層	9 階部分	4 階部分	16 階部分
面 積	55.63 ㎡(壁芯)	75.62 ㎡(内法)	62.73 ㎡(壁芯)
一 棟 の 建 物			
階 数	地下 2 階 13 階建	地下 1 階 23 階建	地下 3 階 17 階建
竣 工 時 期	2013 年 10 月	2020 年 1 月	2012 年 12 月
総 戸 数	49 戸	409 戸	196 戸

2. 対象不動産周辺における J-REIT 評価事例

事例番号 物件名	評価事例 1 渋谷フラッグ	評価事例 2 JMF ビル渋谷 01	評価事例 3 JouLe SHIBUYA
所 在	宇田川町	神南一丁目	宇田川町
用 途	商業施設	商業施設・ホテル	商業施設
建 築 年 月	2009 年 8 月	2013 年 4 月	2008 年 5 月
賃 貸 可 能 面 積	5,983.86 ㎡	1,630.03 ㎡	2,396.65 ㎡
テ ナ ント 数	3	2	8
評 価 時 点	2023 年 2 月 28 日	2023 年 2 月 28 日	2023 年 2 月 28 日
鑑 定 評 価 額	41,100,000,000 円 (6,868,000 円/㎡)	4,970,000,000 円 (3,049,000 円/㎡)	7,600,000,000 円 (3,171,000 円/㎡)
還 元 利 回 り	3.2%	3.2%	3.2%
割 引 率	3.0%	3.0%	2.9%
最 終 還 元 利 回 り	3.3%	3.3%	3.2%

事例番号 物件名	評価事例 4 JMF ビル渋谷 03	評価事例 5 NMF 渋谷公園通りビル	評価事例 6 いちご渋谷宇田川町ビル
所 在	道玄坂二丁目	宇田川町	宇田川町
用 途	事務所	事務所・店舗	事務所
建 築 年 月	2009 年 10 月	1987 年 9 月	2016 年 3 月
賃 貸 可 能 面 積	5,044.76 ㎡	3,489.09 ㎡	1,491.68 ㎡
テ ナ ント 数	10	7	8
評 価 時 点	2023 年 2 月 28 日	2023 年 2 月 28 日	2023 年 4 月 30 日
鑑 定 評 価 額	17,000,000,000 円 (3,370,000 円/㎡)	10,500,000,000 円 (3,009,000 円/㎡)	4,180,000,000 円 (2,802,000 円/㎡)
還 元 利 回 り	2.8%	3.5%	3.0%
割 引 率	2.5%	3.3%	—
最 終 還 元 利 回 り	2.8%	3.7%	—

X. 個別分析

1. 土地の個別的要因

街路条件	角地	東側：幅員約20.0m区道（通称:公園通り）
		南側：幅員約7.0m区道
		※現存する北側区道・西側区道は敷地に編入
		※南側区道は、現況約6.2mであるが約7.0mに拡幅
交通接近条件	J R山手線外「渋谷」駅の北西方約640m J R山手線「原宿」駅の南西方約990m（いずれも道路距離）	
環境条件	対象不動産は、都内各所との接近性・商業繁華性・居住の快適性に優れた地域に位置し、希少性を有する画地である。	
	上水道	整備済
	下水道	整備済
	都市ガス	整備済
	周辺施設	嫌悪施設・危険施設はない。
行政的条件	区域	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建蔽率	50% 建築基準法第53条第6項第1号に該当する建築物の建築にあつては、10分の2を加えた数値とする。
	計画容積率	1000%
	防火地区等	防火地区
	地区計画	神南二丁目・宇田川町地区
	その他	公園通り西地区第一種市街地再開発事業施行区域(Aゾーン) 駐車場整備地区（渋谷駐車場整備地区）
	画地条件	規模
	形状	角地〔東間口約65m、南間口約70m〕
	地勢	敷地内は概ね平坦
	接道	東：概ね等高に接道 南：等高から0.9m程度、敷地が高く接道
埋蔵文化財	対象地は文化財保護法の周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	
土壌汚染	土壌汚染に係る要因はない。	
地下埋設物等	地下埋設物等に係る要因等の不明点は考慮外とする。	
最有効使用	土地	商業施設付共同住宅の敷地
増減価要因	増価要因	角地・規模(希少性) 容積率割増・高層階利用可能
	減価要因	なし

2. 施設建築物の概要



階数	地上 34 階、地下 3 階	
建物高さ	約 150m	
区画数・専有面積	住居	393 戸 ・ 31,876.00 m ²
	事務所	66 区画 ・ 2,302.00 m ²
	サービス施設	8 区画 ・ 2,302.00 m ²
	商業施設	13 区画 ・ 2,062.00 m ²
	駐車場	193 台 (タワーパーキング 75 台×2、平置 43 台)
面積等	敷地面積	4,627.00 m ²
	建築面積	2,796.00 m ² (計画建蔽率 60.43%)
	容積対象床面積	46,270.00 m ² (計画容積率 1000.00%)
	延べ床面積	73,275.00 m ²
	専有面積	38,542.00 m ²

XI. 調査価格の査定

1. 価格調査の方針

本件は、商業地における「更地として」の価格調査であり、その調査価格は、原価法、取引事例比較法、収益還元法及び開発法を適用して決定すべきものである。しかし、本件では、ご提示の施設建築物の基本設計に基づき、より規範性のある手法である開発法（一体利用）を適用して価格調査を行うものとする。

2. 調査方式の適用

A. 開発法

対象不動産上に「計画中の施設建築物（商業施設・事務所等付共同住宅）」を建築^{※1}・分譲^{※2}することを想定し、販売総額から、建物建築費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を価格時点にそれぞれ割り戻した額^{※3}を控除し、「開発法による価格（一体利用）」を91,400,000,000円と試算した。

※1：建築想定

現在計画中の施設建築物を建築することを想定した。建築費は、想定建物の状況及び建築費動向を勘案し、施工床面積当たり単価を363,000円/㎡と査定した。また、建築期間は準備期間を含み46ヶ月と査定した。

※2：想定販売額

同一需給圏内における分譲事例、近時の分譲状況、収益性を勘案し、各用途の標準階における販売単価（専有面積当たり単価）を以下のとおり査定した。また、当該標準階価格に階層別効用比等を検討し販売総額を求めた。

住居(標準階10階)分譲単価	2,835,000円/㎡
事務所(標準階6階)分譲単価	3,630,000円/㎡
サービス施設(標準階3階)分譲単価	3,800,000円/㎡
商業施設(標準階1階)分譲単価	5,020,000円/㎡ と査定した。

※3：投下資本収益率

投下資本収益率は、近時の分譲マンションの販売動向、想定建物の間取り・階層、渋谷地区における事務所及び商業施設の収益性等を総合的に勘案し8%と査定した。

B. 調査価格の決定

開発法による価格（一体利用）は、開発業者の投資採算性を反映しており、大規模画地の価格を求める際の有力な検証手段として活用すべき価格である。本件においては、規模・形状等を考慮のうえ、現在計画中の施設建築物を基礎に想定しており、当該価格は、開発業者等の行動原理をよく反映した説得力を有する価格である

と判断できる。また、分譲単価・総額、投下資本収益率等も適切に査定されている。

開発法による価格の特質、市場動向、対象不動産の存する地域性、対象不動産の個別性を総合的に勘案し、本件においては、開発法による価格に妥当性を認め、対象不動産の更地価格を総額 91,400,000,000 円(単価 19,800,000 円/㎡)と求めた。

$$\begin{array}{rcl} \text{分譲収入現在価値} & & \text{分譲支出現在価値} & & \text{更地価格(総額)} \\ 123,183,930,892 \text{ 円} & - & 31,756,369,926 \text{ 円} & \ni & 91,400,000,000 \text{ 円} \\ & & & & \text{(億円未満四捨五入)} \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{更地価格(総額)} & & \text{施設建築物計画書記載地積} & & \text{更地価格(単価)} \\ 91,400,000,000 \text{ 円} & \div & 4,627.00 \text{ m}^2 & \ni & 19,800,000 \text{ 円/m}^2 \\ & & & & \text{(十万円未満四捨五入)} \end{array}$$

この価格は市場性に照らし総額的にも妥当であると判断されるため、これをもって調査価格と決定した。

XII. 備考

1. 不動産鑑定士等の役割分担

業者分類	業者名	不動産鑑定士の氏名	業務内容	署名押印
受任業者			基本的事項の確定から調査価格の表示に至る調査報告業務の全ての段階	○
			調査報告業務の受任審査	—
提携業者			資料の収集	—

2. 対象不動産の表示は一般社団法人法務協会提供の登記情報及びご提示資料の記載に拠った。
3. 調査報告の手順の各段階において消費税は算定外とした。

以上

資 料

1. 別紙 1 対象不動産の表示及び調査価格
2. 別紙 2 施設建築物の概要
3. 別表 1 開発法の適用明細（一体利用）
4. 別表 2 施設建築物の分譲価格査定表
5. 別表 3 価格調査フロー
6. 位置図
7. 周辺図
8. 公図写
9. 公園通り西地区開発概要①(渋谷区 HP)
10. 公園通り西地区開発概要②(渋谷区 HP)
11. 公園通り西地区開発概要③(渋谷区 HP)
12. 都市計画高度利用地区(渋谷区 HP)
13. 道路台帳平面図写
14. 対象不動産現況写真

対象不動産の表示及び調査価格

【施設建築物の敷地】

調査価格 (価格時点:2023年6月1日)	91,400,000,000円
--------------------------	-----------------

<土地>

所在及び地番	地目	地積(m ²)	所有者等
東京都渋谷区宇田川町95番1	宅地	4,001.71	敷地権
東京都渋谷区宇田川町97番3	公衆用道路	4,981	渋谷区
		8,982.71	
		のうち	
	宅地	4,627.00	
	評価数量	4,627.00	(施設建築物計画書記載地積)

施設建築物の概要

行政的 条件	建築場所	渋谷区宇田川町95番1外	住居	住居専有面積(F)	31,876.00㎡	
	用途地域	商業地域		総戸数	393	
	前面道路	20.0m		平均専有面積	81.11㎡	
	指定建蔽率	80%		所在階	8階～34階	
	基準建蔽率	100%		事務所	事務所専有面積(G)	2,302.00㎡
	容積率(割増前)	500%			総区画数	66
	容積率(割増後)	1000%			平均専有面積	34.88㎡
建物	建物用途	住居・事務所・ サービス施設・ 商業施設・駐車場	サービス 施設	所在階	6階～7階	
	構造	SRC造		サービス施設専有面積(H)	2,302.00㎡	
	規模	地下3階付34階建		総区画数	8 ※	
	高さ	150m		平均専有面積	287.75㎡	
敷地	有効敷地面積(A)	4,627.00㎡	商業 施設	所在階	3階～4階	
	現況敷地面積	4,001.71㎡		商業施設専有面積(I)	2,062.00㎡	
	追加面積	625.29㎡		総区画数	13	
建蔽率・ 容積率等	許容建築面積	4,627.00㎡	商業 施設	平均専有面積	158.62㎡	
	許容容積面積	46,270.00㎡		所在階	1階～2階	
	建築面積(B)	2,796.00㎡		駐車 場	駐車可能台数(J)	193台
	容積対象面積(C)	46,270.00㎡	タワーパーキング1		75台	
	延べ床面積(D)	73,275.00㎡	タワーパーキング2		75台	
	専有面積(E)	38,542.00㎡	平置き		43台	
	計画建蔽率	60.43%	昇 降 機	昇降機台数	6基	
計画容積率	1000.00%	中低層用		3基		
			高層用	3基		

※サービス施設区画は各フロア4区画と想定

ご提示資料より抜粋

施設建築物の分譲価格査定表

階	区分	専有面積										分譲単価	用途別分譲価格		
		戸数	面積(m ²)	平均専有面積	事務所	面積(m ²)	平均専有面積	サービス施設	面積(m ²)	平均専有面積	商業施設			面積(m ²)	平均専有面積
34階	7	1,615	(231m ² /戸)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,615	7,087,500円/㎡	11,446,312,500円
33階	8	1,312	(164m ² /戸)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,312	6,520,500円/㎡	8,554,896,000円
32階	8	1,312	(164m ² /戸)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,312	6,520,500円/㎡	8,554,896,000円
31階	14	1,272	(91m ² /戸)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,272	5,670,000円/㎡	7,212,240,000円
30階	14	1,272	(91m ² /戸)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,272	5,670,000円/㎡	7,212,240,000円
29階	14	1,272	(91m ² /戸)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,272	5,103,000円/㎡	6,491,016,000円
28階	14	1,272	(91m ² /戸)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,272	5,103,000円/㎡	6,491,016,000円
27階	14	1,272	(91m ² /戸)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,272	5,103,000円/㎡	6,491,016,000円
26階	14	1,272	(91m ² /戸)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,272	4,819,500円/㎡	6,130,404,000円
25階	14	1,272	(91m ² /戸)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,272	4,819,500円/㎡	6,130,404,000円
24階	14	1,272	(91m ² /戸)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,272	4,819,500円/㎡	6,130,404,000円
23階	6	667	(111m ² /戸)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	667	4,536,000円/㎡	3,025,512,000円
22階	6	688	(115m ² /戸)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	688	4,536,000円/㎡	3,120,768,000円
21階	16	1,252	(78m ² /戸)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,252	3,685,500円/㎡	4,614,246,000円
20階	16	1,252	(78m ² /戸)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,252	3,685,500円/㎡	4,614,246,000円
19階	16	1,252	(78m ² /戸)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,252	3,543,750円/㎡	4,436,775,000円
18階	16	1,252	(78m ² /戸)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,252	3,543,750円/㎡	4,436,775,000円
17階	16	1,252	(78m ² /戸)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,252	3,402,000円/㎡	4,259,304,000円
16階	16	1,252	(78m ² /戸)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,252	3,402,000円/㎡	4,259,304,000円
15階	19	1,246	(66m ² /戸)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,246	3,118,500円/㎡	3,885,651,000円
14階	19	1,246	(66m ² /戸)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,246	3,118,500円/㎡	3,885,651,000円
13階	19	1,246	(66m ² /戸)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,246	2,835,000円/㎡	3,532,410,000円
12階	19	1,246	(66m ² /戸)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,246	2,835,000円/㎡	3,532,410,000円
11階	19	1,246	(66m ² /戸)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,246	2,835,000円/㎡	3,532,410,000円
10階	19	1,246	(66m ² /戸)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,246	2,835,000円/㎡	3,532,410,000円
9階	25	1,195	(48m ² /戸)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,195	2,976,750円/㎡	3,557,216,250円
8階	25	1,195	(48m ² /戸)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,195	2,976,750円/㎡	3,557,216,250円
7階	33	-	-	1,151	(35m ² /戸)	-	-	-	-	-	-	-	1,151	3,630,000円/㎡	4,178,130,000円
6階	33	-	-	1,151	(35m ² /戸)	-	-	-	-	-	-	-	1,151	3,630,000円/㎡	4,178,130,000円
5階	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4階	4(想定)	-	-	-	-	1,151	(288m ² /戸)	-	-	-	-	-	1,151	3,800,000円/㎡	4,373,800,000円
3階	4(想定)	-	-	-	-	1,151	(288m ² /戸)	-	-	-	-	-	1,151	3,800,000円/㎡	4,373,800,000円
2階	8	-	-	-	-	-	-	1,156	(145m ² /戸)	-	-	-	1,156	4,016,000円/㎡	4,642,496,000円
1階	5	-	-	-	-	-	-	906	(181m ² /戸)	-	-	-	906	5,020,000円/㎡	4,548,120,000円
地下1階	43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,000,000円/台	645,000,000円
地下2階	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
地下3階	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	-	31,876	(81.11m ² /戸)	2,302	(34.88m ² /戸)	2,302	(287.75m ² /戸)	2,302	(287.75m ² /戸)	2,062	(156.65m ² /戸)	39,542	-	-	163,436,221,000円

単位

円

価格調査フロー

開 発 法
(開 発 法 に よ る 価 格)

分 譲 収 入	163,436,221,000円
平均分譲単価(住居)	4,282,000円/㎡
平均分譲単価(事務所)	3,630,000円/㎡
平均分譲単価(サービス施設)	3,800,000円/㎡
平均分譲単価(商業施設)	4,457,000円/㎡
平均分譲単価(駐車場)	15,000,000円/台
現 在 価 値	123,183,930,892円

分 譲 支 出	37,518,564,600円
建築費単価(施工床)	363,000円/㎡
投 下 資 本 収 益 率	8%
販 売 費 ・ 一 般 管 理 費	8%
現 在 価 値	31,756,369,926円

開 発 法 に よ る 価 格	91,400,000,000円 19,800,000円/㎡
-----------------	----------------------------------

開発法による価格を適用し、対象不動産の調査価格を以下のとおり求めた。



調査価格
91,400,000,000円 (19,800,000円/㎡)

位置図



対象不動産

縮尺任意

周辺図

対象不動産



縮尺任意

公 圖 写



96
-3

96-1

96-2

95-1

97
-3

94-7

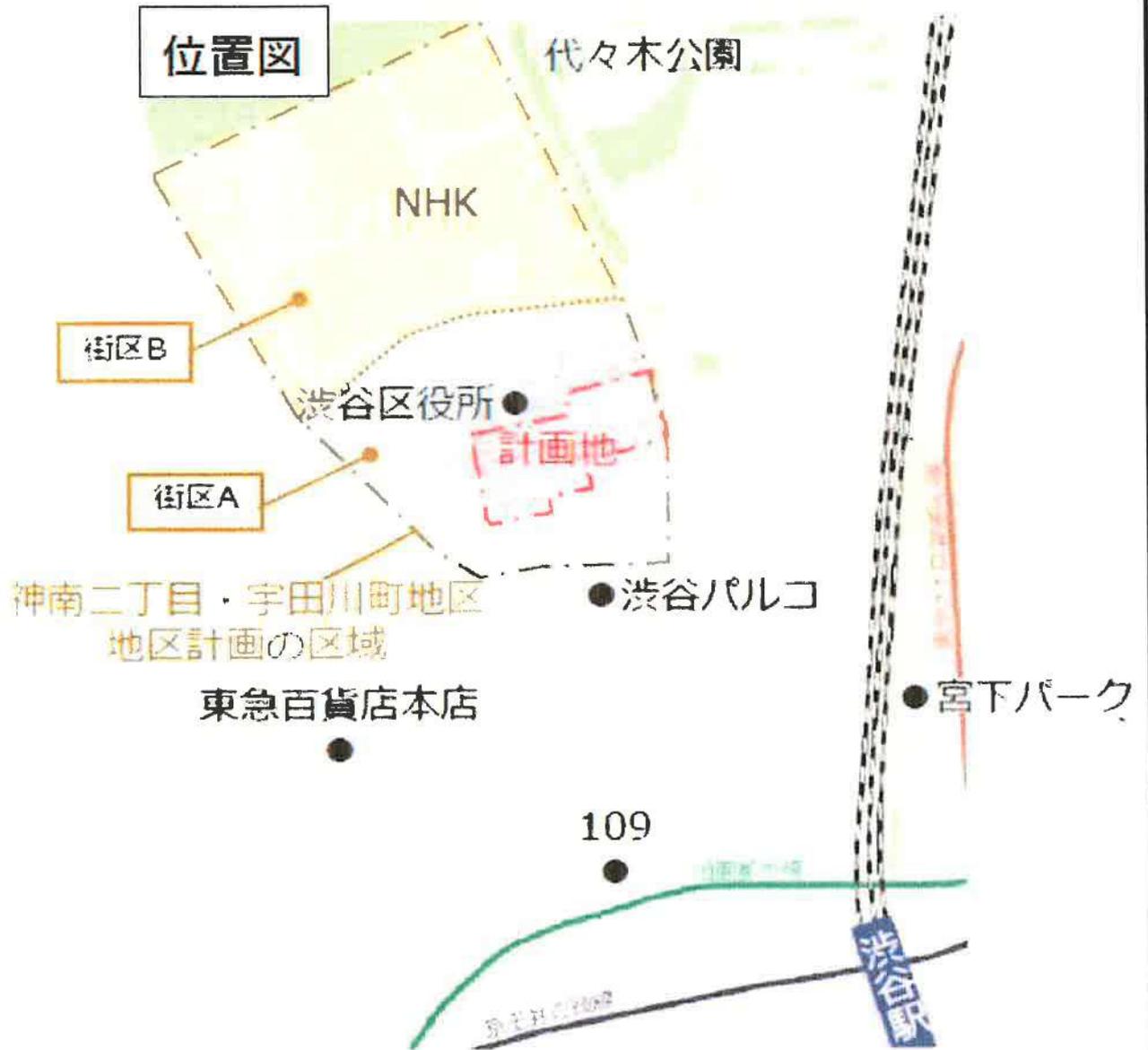
94-8

94-9

縮尺任意

公園通り西地区開発概要①

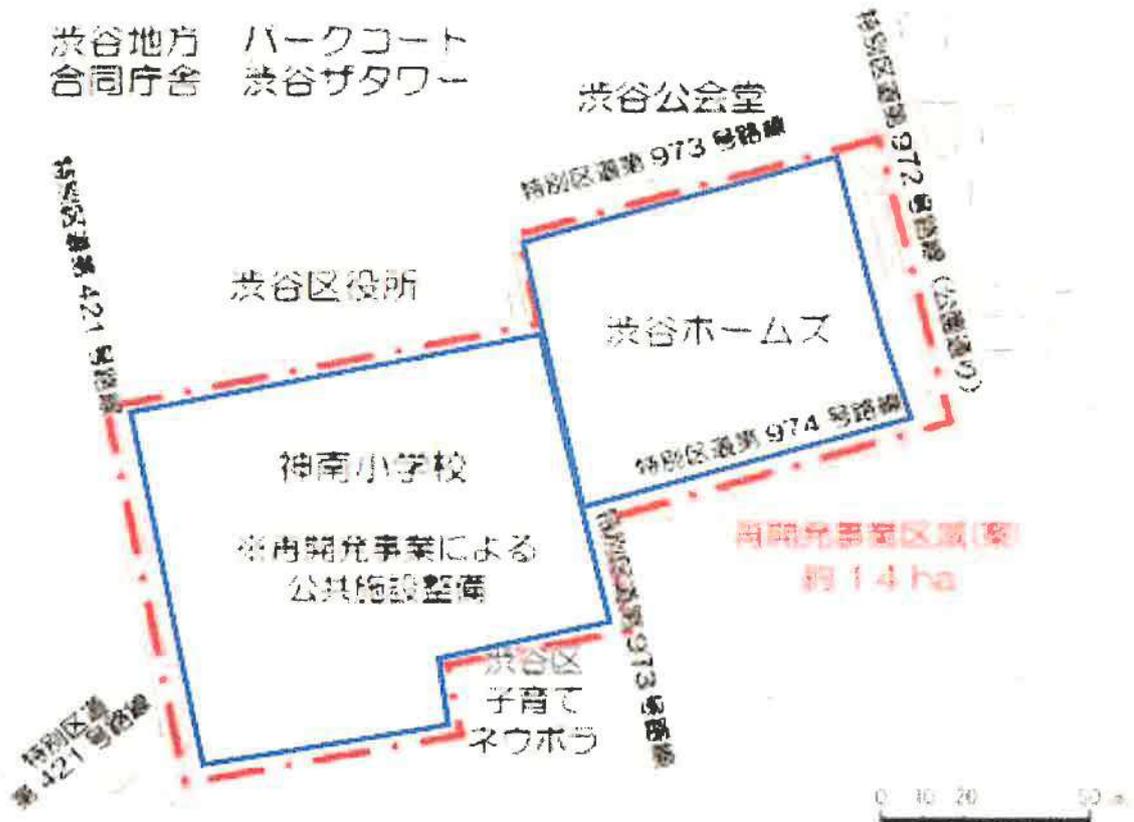
渋谷区HP：都市計画意見交換会資料より抜粋



公園通り西地区開発概要②

渋谷区HP：都市計画意見交換会資料より抜粋

配置図

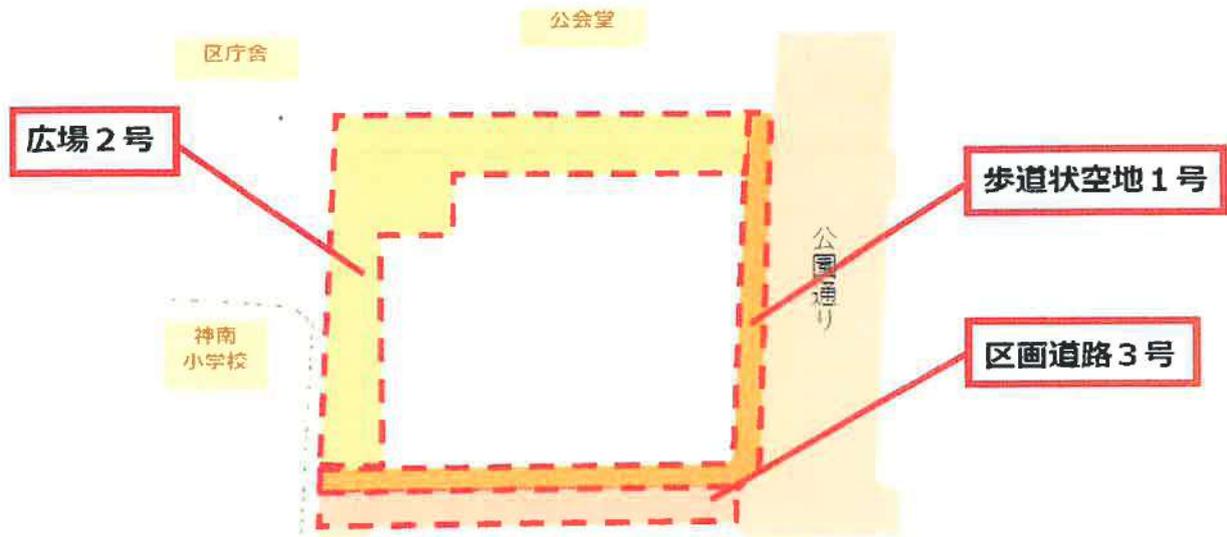


--- 再開発区域

— 街区区分線

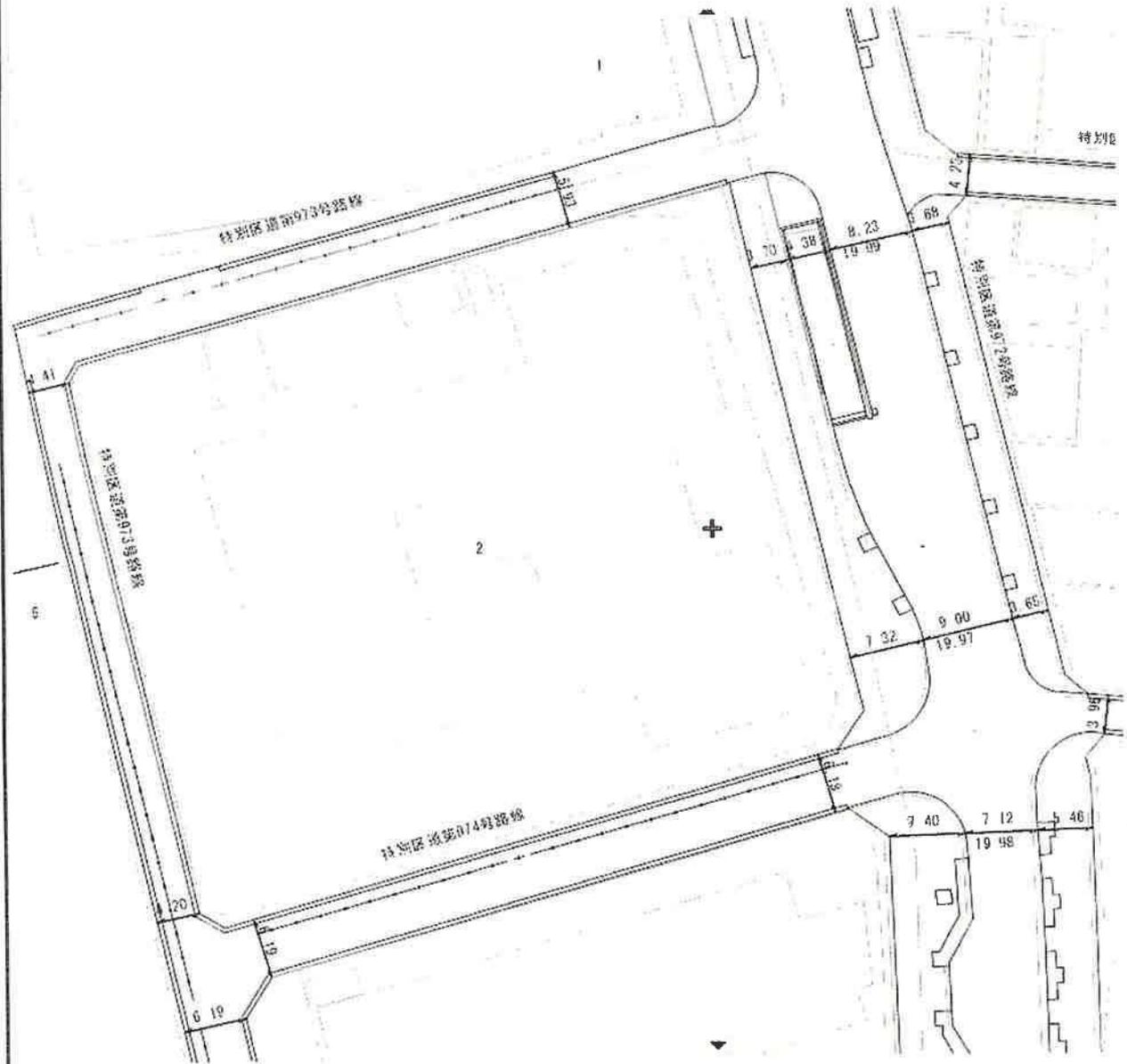
公園通り西地区開発概要③

渋谷区HP：都市計画意見交換会資料より抜粋



		名称	幅員	延長	面積	備考
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	区画道路3号	7 m	約70m	—	拡幅
		広場2号	—	—	約1,160㎡	新設 広場内には、有効幅員2m以上の歩行者通行機能を確保する。 また、一部ピロティ空間を含む。
		歩道状空地1号	4 m	約130m	—	新設

道路台帳平面図写



対象不動産現況写真



対象不動産全景：南東方より撮影



対象不動産全景：北東方より撮影



対象不動産全景：北西方より撮影



対象不動産全景：南西方より撮影