

正 本

発行番号	不調第 23-082 号
発行日付	2023 年 9 月 14 日
物 件 名	再開発事業計画に基づく 神南小学校(土地)

## 不 動 産 調 査 報 告 書

発行番号	不調第 23-082 号
発行日付	2023 年 9 月 14 日
物件名	再開発事業計画に基づく 神南小学校(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

---

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

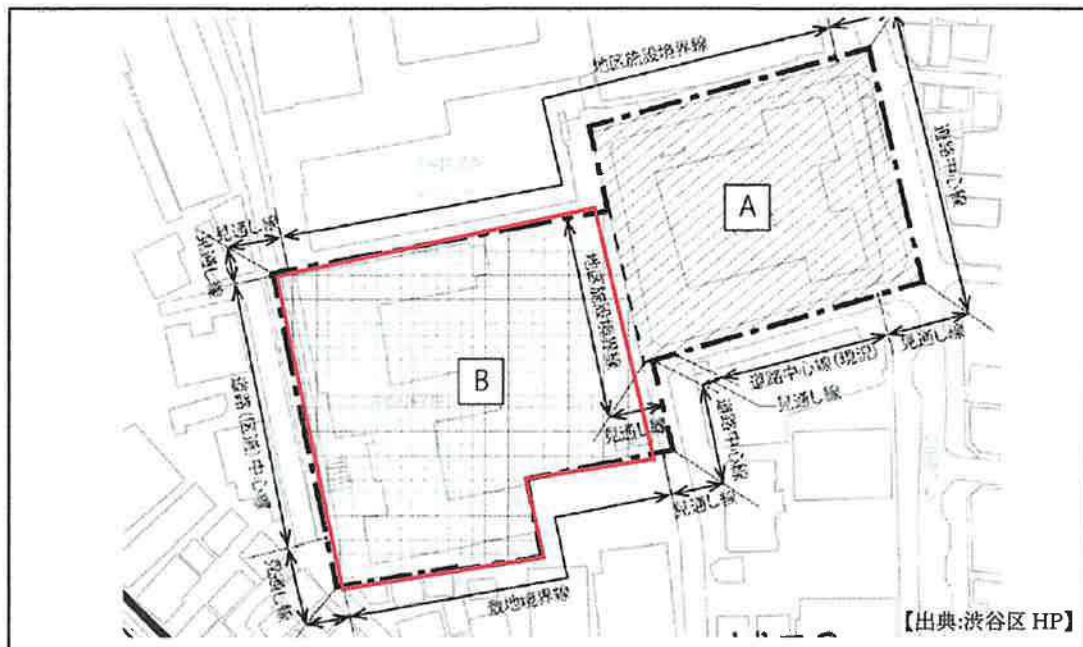
## I. 調査価格

金 46,200,000,000 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	地目	登記数量	評価数量 )
東京都渋谷区宇田川町 28 番 21	宅地	7,706.40 m <sup>2</sup>	7,706.40 m <sup>2</sup>
	合計	7,706.40 m <sup>2</sup>	7,706.40 m <sup>2</sup>



### 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、学校施設(区立神南小学校)が所在し、現行使用されているが、当該利用状況は考慮外とし、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	再開発事業に基づく行政的条件を前提とした価格調査とする。ただし、小学校の再整備が検討されているが、当該再整備計画は、考慮外とし、民間建築物の建築が可能な更地として価格調査の対象とする。
価格等調査の時点		2023年6月1日
価格の算出方法		開発法のみを適用する。 (対象不動産の容積率最高限度は409%とする。)
価格調査を行った年月日		2023年8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		再開発事業に基づく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・提出する場合や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	再開発事業に基づく容積率の最高限度を基礎に、民間建築物(共同住宅)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	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：登記地積

### 2. 権利の態様の確認

所 有 者	渋谷区
備 考 ①	対象不動産上には区立神南小学校が存する。また、再開発計画では小学校の再整備は検討されている。本件においては、当該用途限定は考慮外として、民間の建築物の建築が可能な更地としての価格を求めた。
備 考 ②	現行区道として使用されている敷地北東部の道路付替等が完了したものとして価格を求めた。

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
地積測量図	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	二方路	西側：幅員約6.7～7.5m区道
		東側：幅員約6.0～6.2m区道
		※東側区道の北東接道部分は、隣接敷地に編入されたものとし、接道部分は敷地南東一部である。
交通接近条件	J R山手線外「渋谷」駅の北西方約730m J R山手線「原宿」駅の南西方約1,200m（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・居住の快適性・商業施設との距離等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	80% 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	409%
	防火地域等	防火地域
	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(B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	7,706.40 m <sup>2</sup> (登記地積)
	形 状	二方路〔西間口約90m、東間口約10m〕
	地 勢	敷地内は概ね平坦
	接 道	西：等高から1.0m程度、敷地が高く接道 東：0.1mから0.5m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	共同住宅の敷地（対象不動産は商業地に位置するが、規模・周辺環境等を勘案し、最有効使用を判定した。）
増減価要因	増価要因	二方路・規模(希少性)
	減価要因	容積率

## 2. 想定建築物の概要

階層	用途	専有面積(m <sup>2</sup> )
23階	住宅	1,272
22階	住宅	1,272
21階	住宅	1,272
20階	住宅	1,272
19階	住宅	1,272
18階	住宅	1,272
17階	住宅・共用部	667
16階	住宅・共用部	688
15階	住宅	1,252
14階	住宅	1,252
13階	住宅	1,252
12階	住宅	1,252
11階	住宅	1,252
10階	住宅	1,252
9階	住宅	1,246
8階	住宅	1,246
7階	住宅	1,246
6階	住宅	1,246
5階	住宅	1,246
4階	住宅	1,246
3階	住宅	1,195
2階	住宅	1,195
1階	エントランス	—
地下1階	駐車場・駐輪場	駐車台数
地下2階	駐車場	150台
地下3階	機械室	

階数	地上 23 階、地下 3 階	
建物高さ	約 100m	
区画数	住居	356 戸
	駐車場	150 台 (平置 150 台)
面積等	敷地面積	7,706.40 m <sup>2</sup>
	建築面積	2,796.00 m <sup>2</sup> (計画建蔽率 36.28%)
	容積対象床面積	31,500.00 m <sup>2</sup> (計画容積率 408.75%)
	延べ床面積	50,000.00 m <sup>2</sup>
	専有面積	26,365.00 m <sup>2</sup>

## 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、想定建築物に基づき、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「共同住宅」を建築<sup>※1</sup>・分譲<sup>※2</sup>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<sup>※3</sup>を控除し、「開発法による価格（一体利用）」を46,200,000,000円と試算した。

##### ※1：建築想定

共同住宅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360,000円/㎡と査定した。また、建築期間は準備期間を含み35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、標準階(10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/㎡
----------------	--------------

##### ※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、共同住宅を想定しており、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 46,200,000,000 円（単価 6,000,000 円/㎡）と求めた。

$$\begin{array}{rclcl} \text{分譲収入現在価値} & & \text{分譲支出現在価値} & & \text{更地価格(総額)} \\ 67,646,532,057 \text{ 円} & - & 21,412,400,839 \text{ 円} & \div & 46,200,000,000 \text{ 円} \\ & & & & \text{(億円未満四捨五入)} \end{array}$$

$$\begin{array}{rclcl} \text{更地価格(総額)} & & \text{登記地積} & & \text{更地価格(単価)} \\ 46,200,000,000 \text{ 円} & \div & 7,706.40 \text{ m}^2 & \div & 6,000,000 \text{ 円/m}^2 \\ & & & & \text{(万円未満四捨五入)} \end{array}$$

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 想定建築物の概要
3. 別表 1 開発法の適用明細（一体利用）
4. 別表 2 想定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. 地積測量図写
10. 配置図
11. 公園通り西地区開発概要①(渋谷区 HP)
12. 公園通り西地区開発概要②(渋谷区 HP)
13. 公園通り西地区開発概要③(渋谷区 HP)
14. 都市計画高度利用地区(渋谷区 HP)
15. 道路台帳平面図写
16. 対象不動産現況写真

## 対象不動産の表示及び調査価格

【再開発事業計画に基づく神南小学校の敷地】

調査価格 (価格時点:2023年6月1日)	46,200,000,000円
--------------------------	-----------------

&lt;土地&gt;

所在及び地番	地目	地積(m <sup>2</sup> )	所有者
東京都渋谷区宇田川町28番21	宅地	7,706.40	渋谷区
	評価数量	7,706.40	(登記地積)

## 想定建築物の概要

行政的 条件	建築場所	渋谷区宇田川町28番21	住居	住居専有面積(F)	26,365.00㎡
	用途地域	商業地域		総戸数	356
	前面道路(平均)	7.0m		平均専有面積	74.06㎡
	建築面積の最低限度	200.00㎡※		所在階	2階～23階
	建蔽率の最高限度	80%※	事務所	事務所専有面積(G)	-
	容積率の最低限度	50%※		総区画数	-
	容積率の最高限度	409%※		平均専有面積	-
建物	建物用途	住居・駐車場	サービス施設	所在階	-
	構造	SRC造		サービス施設専有面積(H)	-
	規模	地下3階付23階建		総区画数	-
	高さ	100m		平均専有面積	-
敷地	有効敷地面積(A)	7,706.40㎡	商業施設	所在階	-
	現況敷地面積	7,706.40㎡		商業施設専有面積(I)	-
	追加分面積	0.00㎡		総区画数	-
建蔽率・ 容積率等	許容建築面積	6,165.12㎡	駐車場	平均専有面積	-
	許容容積面積	31,519.17㎡		所在階	-
	建築面積(B)	2,796.00㎡		駐車可能台数(J)	150台
	容積対象面積(C)	31,500.00㎡	タワーパーキング1	0台	
	延べ床面積(D)	50,000.00㎡	タワーパーキング2	0台	
	専有面積(E)	26,365.00㎡	平置き	150台	
	計画建蔽率	36.28%	昇降機	昇降機台数	6基
	計画容積率	408.75%		中低層用	3基
			高層用	3基	

※東京都市計画高度利用地区 公園通り西地区 計画図より

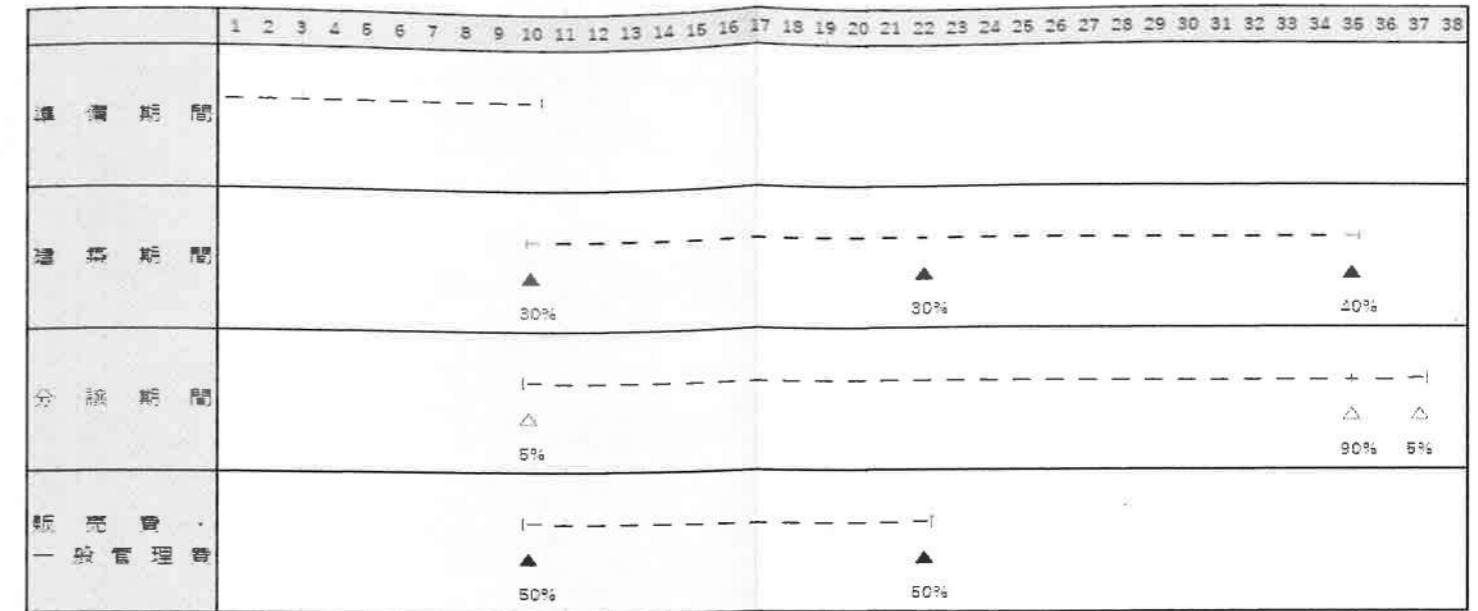


開発法の適用明細（一体利用）

■想定建築物の概要

用途	住居・駐車場
構造	SRC造地下3階付23階建
敷地面積	7,706.40㎡
建築面積	2,796.00㎡
計画建蔽率	36.28%
容積対象床面積	31,500.00㎡
計画容積率	408.75%
延べ床面積	50,000.00㎡
分譲住居面積	26,365.00㎡
分譲住居区画数	356区画
分譲駐車場台数	150台

■開発スケジュール



■収入査定根拠

分譲総額 (住居)	81,743,539,500円	別表2参照	平均分譲単価 3,100,000 円/㎡	平均区画単価 230,000,000 円/区画
分譲総額 (駐車場)	2,250,000,000円	別表2参照		平均区画単価 15,000,000 円/台

■各時点の収入・支出金額の計算及び収支現価計算

		収入・支出 総額	収入・支出 時点	割合	収入・支出 各時点の金額	複利現価率	収入・支出 各時点の金額
収入	分譲収入	83,993,539,500円	10ヶ月	5%	4,199,676,975円	0.937879	3,938,788,842円
			35ヶ月	90%	75,594,185,550円	0.798940	60,395,218,603円
			37ヶ月	5%	4,199,676,975円	0.788757	3,312,524,612円
						収入現価計	67,646,532,057円
支出	建築費	18,000,000,000円	10ヶ月	30%	5,400,000,000円	0.937879	5,064,546,600円
			22ヶ月	30%	5,400,000,000円	0.868407	4,689,397,800円
			35ヶ月	40%	7,200,000,000円	0.798940	5,752,368,000円
	開発負担金	0円	-	-	-	-	0円
販売費及び一般管理費	6,539,483,160円	10ヶ月	50%	3,269,741,580円	0.937879	3,066,621,963円	
		22ヶ月	50%	3,269,741,580円	0.868407	2,839,466,476円	
						支出現価計	21,412,400,839円

■支出査定根拠

建築費	360,000円/㎡ 18,000,000,000円	本件想定建築物と類似の建物の建築工事費等から、近隣対策費・外構工事費及び設計管理費等を含む建築工事費を360,000円/㎡と査定した。なお、当該建築費単価は延べ床面積に対する単価である。
開発負担金	0円	特段の開発負担金は計上しない。
投下資本収益率	8%	投下資本収益率=資金調達コスト+業者利潤+危険負担 近隣地域及び同一需給圏内の類似地域における分譲マンションの販売動向、地域の特性、想定建築物の間取り・価格帯等を総合的に勘案し8%と査定した。
販売費・一般管理費	8% 6,539,483,160円	標準的な経費率に対象地の規模、立地条件等を考慮し分譲収入(住宅)の8%と査定した。

■開発法による価格

収入現価計	67,646,532,057円	支出現価計	21,412,400,839円	開発法による価格	46,200,000,000円 (6,000,000円/㎡)
-------	-----------------	-------	-----------------	----------	-----------------------------------

## 想定建築物の分譲価格査定表

階	区画数	専有面積		階層別 効用比	分譲単価	分譲総額	
		住居					
		面積(m <sup>2</sup> )	平均専有面積				
住居	23階	14	1,272	(91m <sup>2</sup> /戸)	160	4,536,000円/m <sup>2</sup>	5,769,792,000円
	22階	14	1,272	(91m <sup>2</sup> /戸)	150	4,252,500円/m <sup>2</sup>	5,409,180,000円
	21階	14	1,272	(91m <sup>2</sup> /戸)	130	3,685,500円/m <sup>2</sup>	4,687,956,000円
	20階	14	1,272	(91m <sup>2</sup> /戸)	130	3,685,500円/m <sup>2</sup>	4,687,956,000円
	19階	14	1,272	(91m <sup>2</sup> /戸)	125	3,543,750円/m <sup>2</sup>	4,507,650,000円
	18階	14	1,272	(91m <sup>2</sup> /戸)	125	3,543,750円/m <sup>2</sup>	4,507,650,000円
	17階	6	667	(111m <sup>2</sup> /戸)	130	3,685,500円/m <sup>2</sup>	2,458,228,500円
	16階	6	688	(115m <sup>2</sup> /戸)	130	3,685,500円/m <sup>2</sup>	2,535,624,000円
	15階	16	1,252	(78m <sup>2</sup> /戸)	110	3,118,500円/m <sup>2</sup>	3,904,362,000円
	14階	16	1,252	(78m <sup>2</sup> /戸)	110	3,118,500円/m <sup>2</sup>	3,904,362,000円
	13階	16	1,252	(78m <sup>2</sup> /戸)	100	2,835,000円/m <sup>2</sup>	3,549,420,000円
	12階	16	1,252	(78m <sup>2</sup> /戸)	100	2,835,000円/m <sup>2</sup>	3,549,420,000円
	11階	16	1,252	(78m <sup>2</sup> /戸)	100	2,835,000円/m <sup>2</sup>	3,549,420,000円
	10階 基準階	16	1,252	(78m <sup>2</sup> /戸)	100	2,835,000円/m <sup>2</sup>	3,549,420,000円
	9階	19	1,246	(66m <sup>2</sup> /戸)	95	2,693,250円/m <sup>2</sup>	3,355,789,500円
	8階	19	1,246	(66m <sup>2</sup> /戸)	95	2,693,250円/m <sup>2</sup>	3,355,789,500円
	7階	19	1,246	(66m <sup>2</sup> /戸)	90	2,551,500円/m <sup>2</sup>	3,179,169,000円
	6階	19	1,246	(66m <sup>2</sup> /戸)	90	2,551,500円/m <sup>2</sup>	3,179,169,000円
	5階	19	1,246	(66m <sup>2</sup> /戸)	85	2,409,750円/m <sup>2</sup>	3,002,548,500円
	4階	19	1,246	(66m <sup>2</sup> /戸)	85	2,409,750円/m <sup>2</sup>	3,002,548,500円
3階	25	1,195	(48m <sup>2</sup> /戸)	90	2,551,500円/m <sup>2</sup>	3,049,042,500円	
2階	25	1,195	(48m <sup>2</sup> /戸)	90	2,551,500円/m <sup>2</sup>	3,049,042,500円	
エントランス	1階	-	-	-	-	-	-
駐 車 場 外	地下1階	150	-	-	-	15,000,000円/台	2,250,000,000円
	地下2階	-	-	-	-	-	-
	地下3階	-	-	-	-	-	-
合 計	—	26,365	(74.06m <sup>2</sup> /戸)	—	—	—	83,993,539,500円

## 価格調査フロー

開 発 法 ( 開 発 法 に よ る 価 格 )
------------------------------

分 譲 収 入	83,993,539,500円
平均分譲単価(住居)	3,100,000円/㎡
平均分譲単価(事務所)	-
平均分譲単価(サービス施設)	-
平均分譲単価(商業施設)	-
平均分譲単価(駐車場)	15,000,000円/台
現 在 価 値	67,646,532,057円

分 譲 支 出	24,539,483,160円
建築費単価(施工床)	360,000円/㎡
投下資本収益率	8%
販売費・一般管理費	8%
現 在 価 値	21,412,400,839円

開 発 法 に よ る 価 格	46,200,000,000円 6,000,000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

46,200,000,000円

(6,000,000円/㎡)

# 位置図



縮尺任意

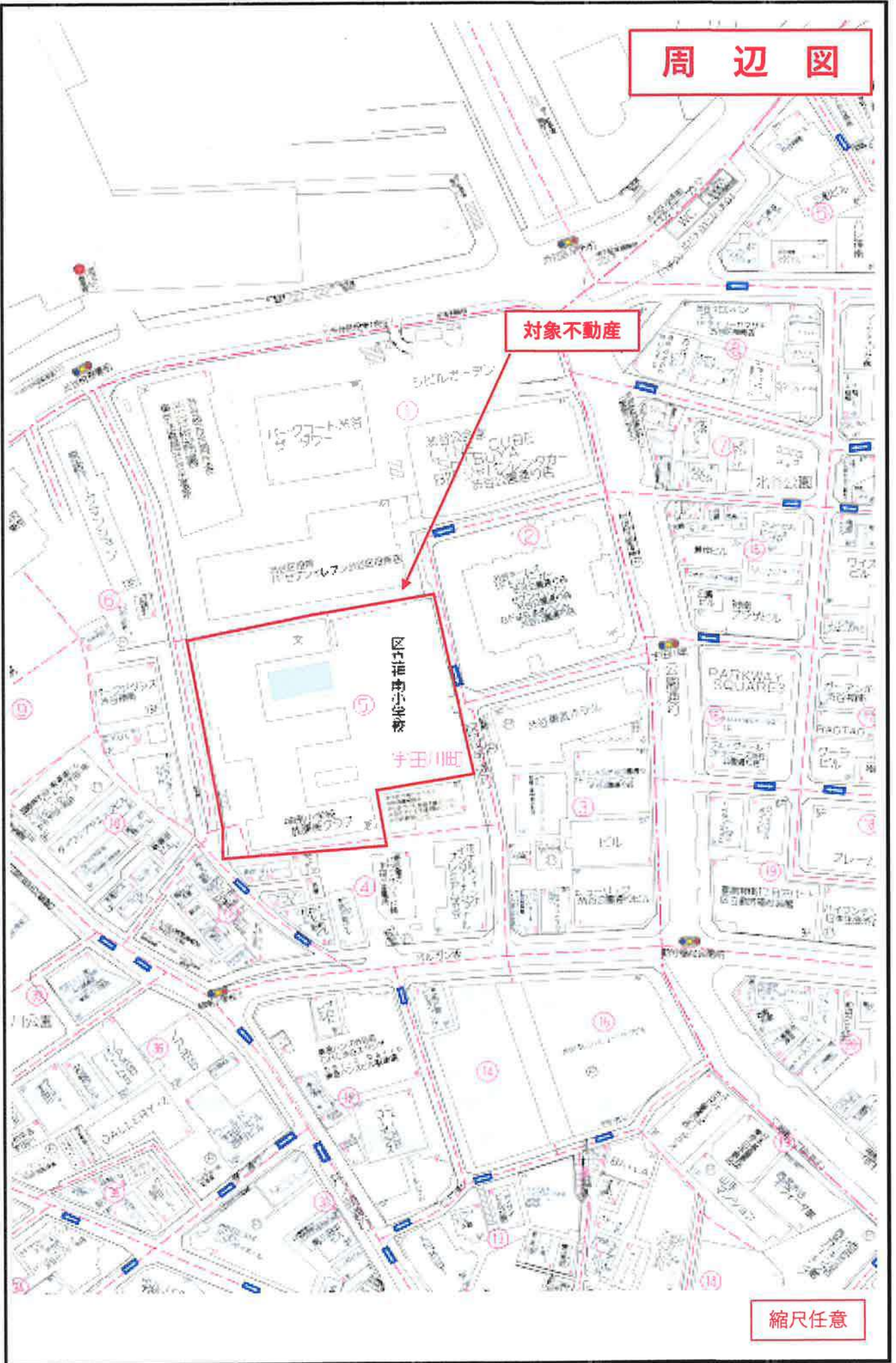
# 周辺図

対象不動産

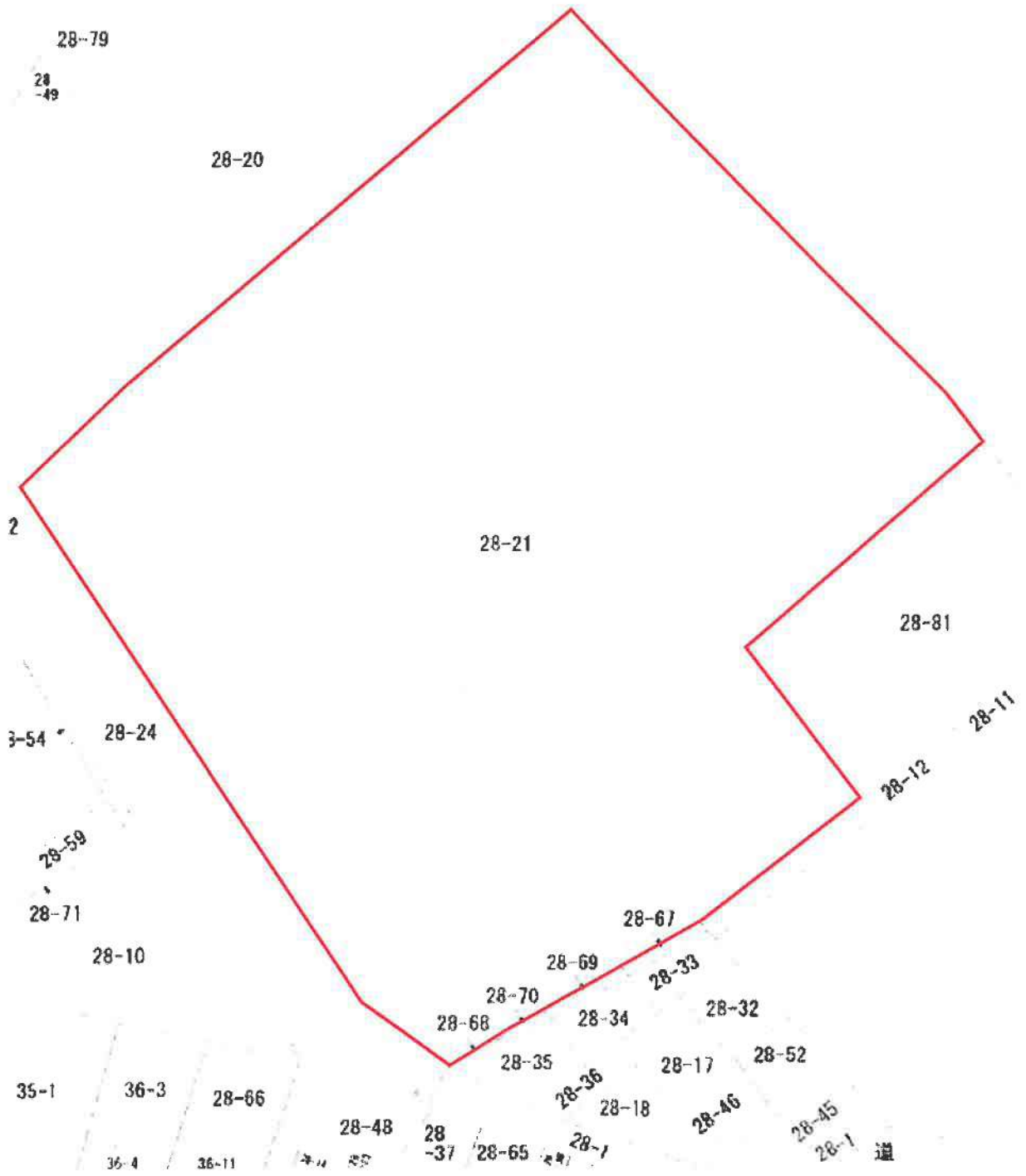
区立神南小学校

宇田川町

縮尺任意



公 圖 寫

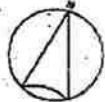


縮尺任意

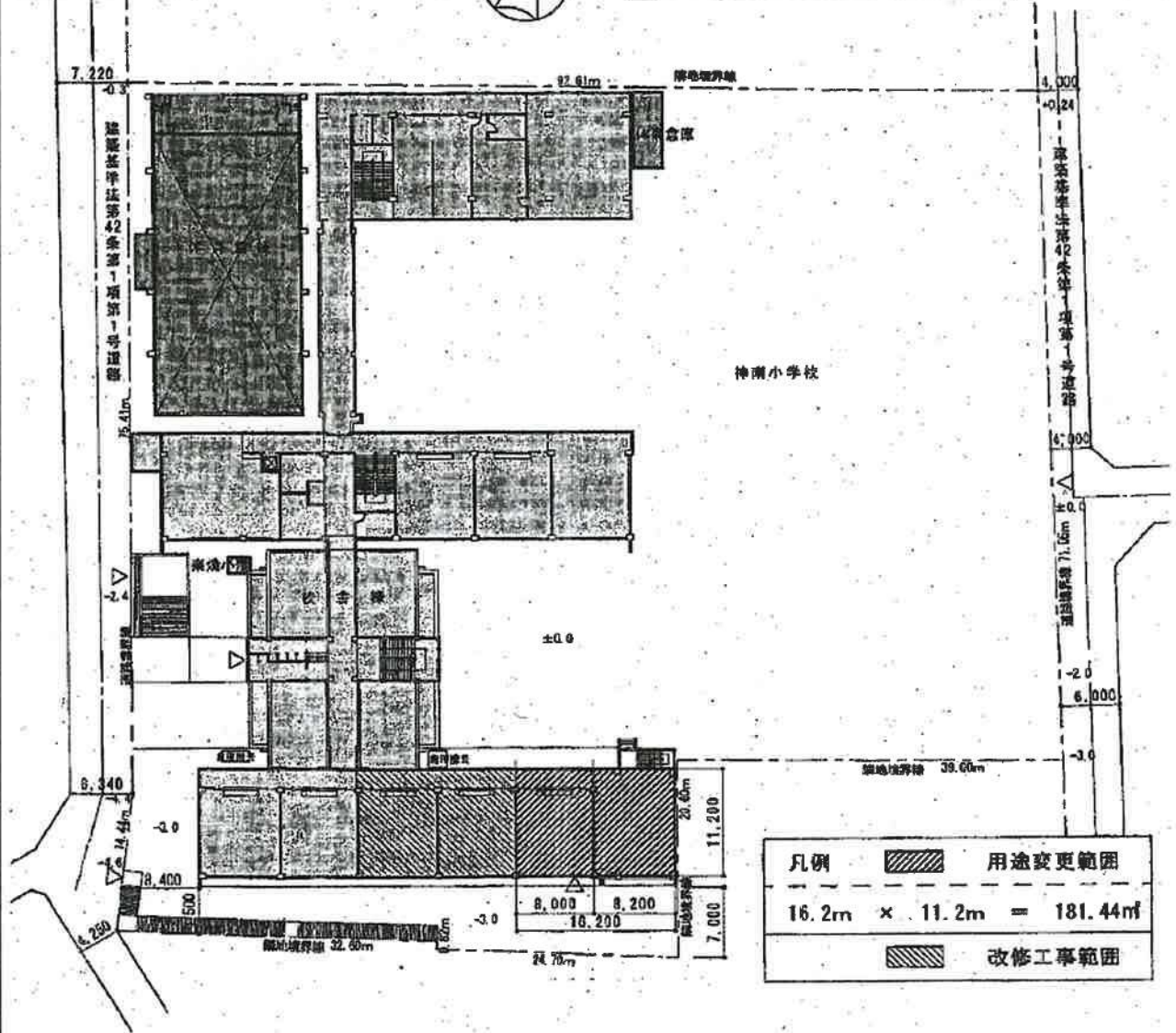


# 配置図

前面道路の幅員  $6.78\text{M} = (7.22 + 6.34) / 2$



配置図 1/800



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

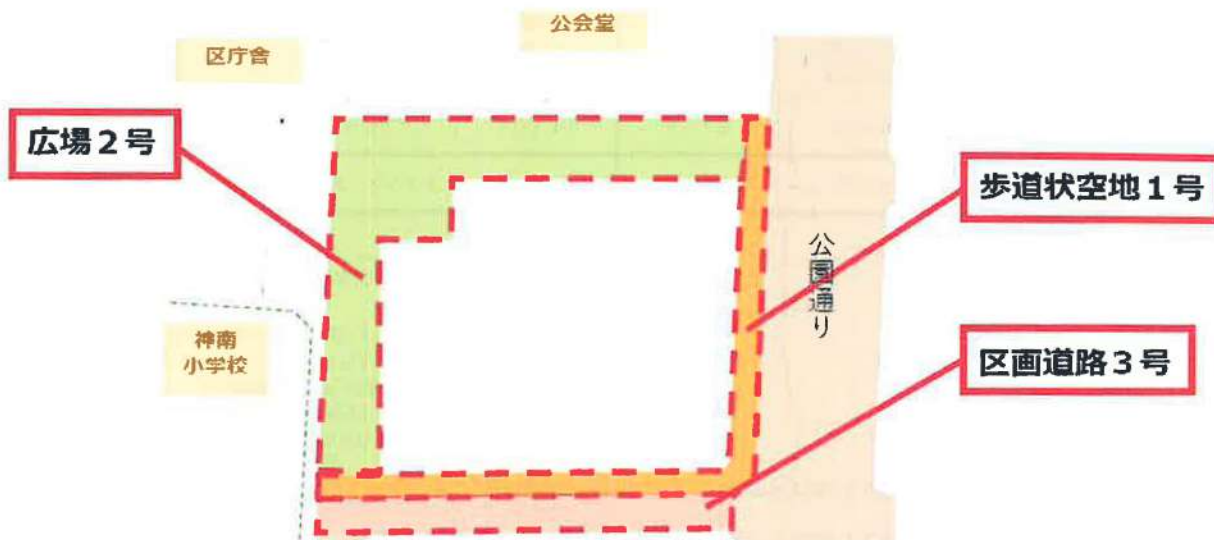


--- 再開発区域

— 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



地区整備計画		名称	幅員	延長	面積	備考
		区画道路3号	7 m	約70m	—	拡幅
		広場2号	—	—	約1,160 m <sup>2</sup>	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

# 都市計画高度利用地区

渋谷区HP：都市計画意見交換会資料より抜粋

東京都都市計画高度利用地区の変更（渋谷区決定）

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種別 (地区名・区分)	面積	建築物の 容積率の 最高限度(注1)	建築物の 容積率の 最低限度	建築物の 建築量の 最高限度(注2)	建築物の 延床面積の 最高限度	壁面の位置の 制限(注3)	備考
Aゾーン	約0.6ha	100/10	20/10	5/10	200㎡	4m、6m	
Bゾーン	約0.8ha	40.9/10	5/10	8/10	200㎡	1m	
小計	約1.4ha	—					
<p>高度利用地区（公園通り西地区）</p> <p>(注1) 建築物の容積率の最高限度の特例</p> <p>(Aゾーン)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>建築物の敷地面積の規模による限度 敷地面積が2,000㎡未満の建築物にあっては、下記の数値を限度とする。 ア 敷地面積500㎡未満の場合 10分の7.5 イ 敷地面積500㎡以上1,000㎡未満の場合 10分の8.0 ウ 敷地面積1,000㎡以上2,000㎡未満の場合 10分の9.5</li> <li>建築物の用途による限度 (1) 住宅の用途に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が30.0%未満である建築物にあっては、10分の1.5を減じる。 (2) 育成用途(注4)に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の1.5未満である建築物にあっては、10分の3.5を減じる。</li> <li>建築物の敷地内に設ける空地の規模による限度 敷地内に設ける広場等の空地面積の合計が敷地面積の10分の2.5未満である建築物にあっては、10分の3.5を減じる。</li> <li>建築物の敷地の緑化率による限度 東京における自然の保護と回復に関する条例及び施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した、敷地面積から建築面積を除いた敷地と屋上の面積（屋上のうち建築物の管理に必要な施設に係る部分の面積を除いた面積）の和に対する地上部及び建築物上の緑化面積の合計の割合が、3.5%未満である建築物にあっては、10分の1を減じる。</li> </ol> <p>(A及びBゾーン)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>建築基準法第52条第14項に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成16年4月施行）II-3の用途に供する部分については、建築物の延床面積に算入しない。</li> </ol> <p>(注2) 建築物の建築量の最高限度の特例 ・建築基準法第53条第6項第1号に該当する建築物にあっては、10分の2を加えた数値とする。</p> <p>(注3) 壁面の位置の制限 ・建築物の高さまたはこれに代わる柱の面は、計画図2に表示する壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次に掲げる各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 1 歩行者の安全性および快適性を高めるために設ける壁、垣根およびこれらを支える柱、その他これらに関するもの 2 車両の出入り付近に安全確保のために設置するもの、その他横断防止壁、番路灯等交通安全上必要なもの 3 Bゾーンにおける道路境界線に沿って設ける時、柵、フェンスなど建築物の保安及び管理上不可欠なもの</p> <p>(注4) 育成用途 ・新しい都市づくりのための都市開発蓄積制度活用方針（東京都）の表3に示す文化・交流施設、商業施設、生活支援施設、産業支援施設、及び表4に示す施設を指す。</p>							
渋谷区内のその他の既決定地区		面積	位置				
高度利用地区							
(代官山地区)		約2.2ha	代官山南及び景観町各地区内				
(神宮前四丁目地区)		約1.2ha	神宮前四丁目及び五丁目各地区内				
(後援南口地区)		約0.3ha	後援一丁目地区内				
(千駄ヶ谷五丁目北地区)		約0.7ha	千駄ヶ谷五丁目地区内				
(神宮前六丁目地区)		約0.6ha	神宮前六丁目地区内				
(渋谷二丁目17地区)		約0.5ha	渋谷二丁目地区内				
(道玄坂二丁目南地区)		約0.8ha	道玄坂二丁目地区内				
(後援南口車地区)		約1.0ha	後援一丁目地区内				
小計		約7.5ha					
合計		約8.9ha					

公園通り西地区  
第一種市街地再開発事業実施区域

1)位置、区画及び壁面の位置の制限は、計画図表示の通り。

理由：

公園通り西地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を変更する。

道路台帳平面図写



## 対象不動産現況写真



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



対象不動産全景：南東方より撮影