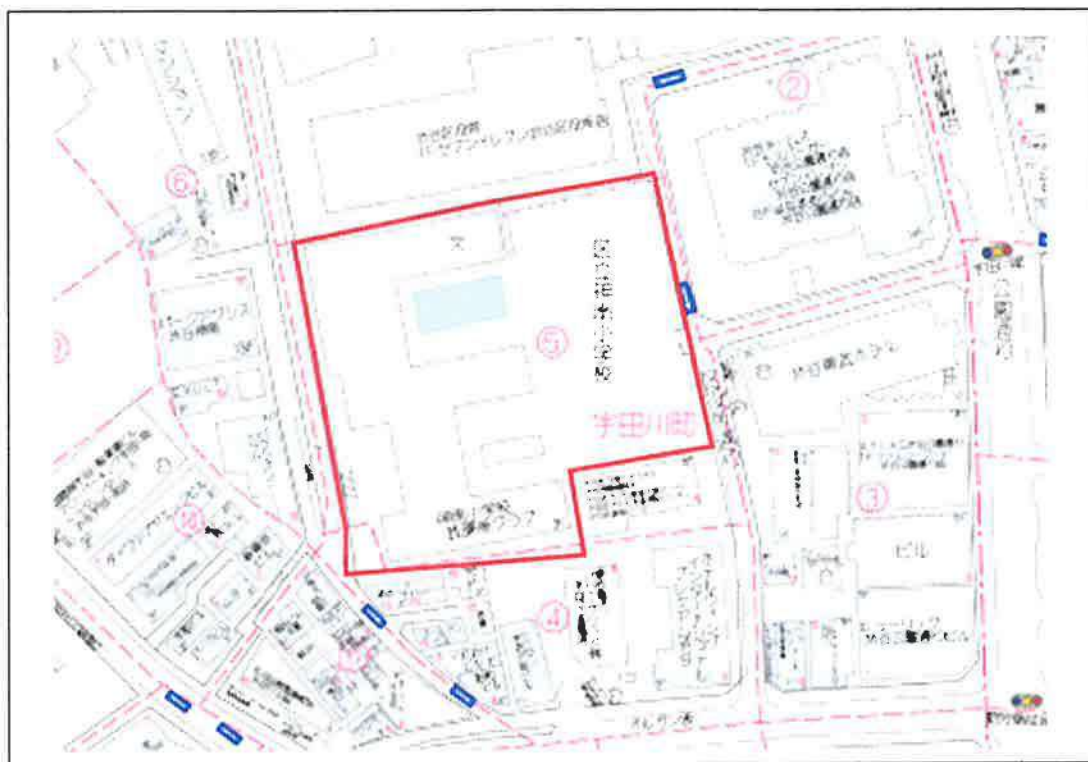


3. 個別分析

(1) 土地の状況



A. 街路条件

下記街路に接面する。

接 面 方 位	西	東
路 線 番 号	特別区道 第 421 号路線	特別区道 第 973 号路線
幅 員	約 6.7m～約 7.5m (平均幅員：約 7.0m) ※	約 4.2m～約 6.2m
系 統 連 続 性	やや劣る	普通
接 面 高 さ	等高から 1.0m程度、敷地が高く接面する。	等高から 0.5m程度、敷地が高く接面する。
建築基準法上の 道路の取り扱い	建築基準法 第 42 条 1 項 1 号	建築基準法 第 42 条 1 項 1 号

※ 西側道路の接面部分の幅員は約 6.7m～約 7.5mとなっている。渋谷区建築課にて確認のところ、容積率の算定基礎となる道路幅員は平均幅員(前面道路面積÷中心線長さ)で算出するとのことである。詳細には測量が必要であるが、机上概測より平均幅員を 7.0mと求めた。

B. 交通接近条件

- ・ J R 山手線外「渋谷」駅の北西方約 730m
(東急田園都市線「渋谷駅」A2 出口の北方約 520m)
- ・ J R 山手線「原宿」駅の南西方約 1,200m

(いずれも道路距離)

C. 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。公共インフラの整備状況は以下のとおりである。

- 上水道：整備済み
- 下水道：整備済み
- 都市ガス：整備済み

D. 行政的条件

商業地域

指定建蔽率 80%^{※1} 指定容積率 500%^{※2}

〔※1 対象不動産は防火地域に位置するため耐火建築物の建築に際しての基準建蔽率 100%である。〕

〔※2 対象不動産の前面道路の平均幅員は約 7.0m である。そのため、許容容積率は 420% である。〕

防火区域

地区計画（名称：神南二丁目・宇田川町地区）

駐車場整備地区（名称：渋谷駐車場整備地区）

E. 画地条件

別添「周辺図」の如く、東側間口約 70m・西側間口約 90m・最大奥行約 93m・地積 7,706.40 m² の南東端が欠けた大規模な二方路画地である。

F. 埋蔵文化財の有無及びその状態

白根記念渋谷区郷土博物館・文学館において確認したところ、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てないとのことである。そのため、埋蔵文化財に係る要因は、対象不動産の価格形成には影響がないものと判断した。

G. 土壌汚染の有無及びその状態

前記Ⅲ-8.(1) A のとおり。

H. 地下埋設物の有無及びその状態

前記Ⅲ-8.(1)Bのとおり。

I. 標準的画地と比較した増減価要因

近隣地域の標準的画地と比較した場合の対象不動産の増減価要因を次のとおり把握した。

増 価 要 因	二方路、規模(希少性)
減 価 要 因	なし

(2) 代替・競争関係にある不動産との比較における優劣及び競争力の程度

渋谷駅周辺では、大規模な再開発が進行中で、オフィス・商業施設・ホテル等の開発・建替えが進捗している。対象不動産は、渋谷駅から約730mに位置し、周囲には「渋谷区役所」「渋谷公会堂」等の施設や「パルコ」「ハンズ」等の集客力を有する商業施設や小規模な若者向けの店舗等が集積している。メイン通りと比較すると商業繁華性は劣るものの、大規模な二方路画地であり希少性が認められ、各種用途の可能性を有する画地である。

これら地域性・対象不動産の個別性並びに近時の周辺地域での開発状況等を総合的に勘案し、本件対象不動産の同一需給圏における競争力の程度は、やや優れると判断した。

(3) 最有効使用の判定

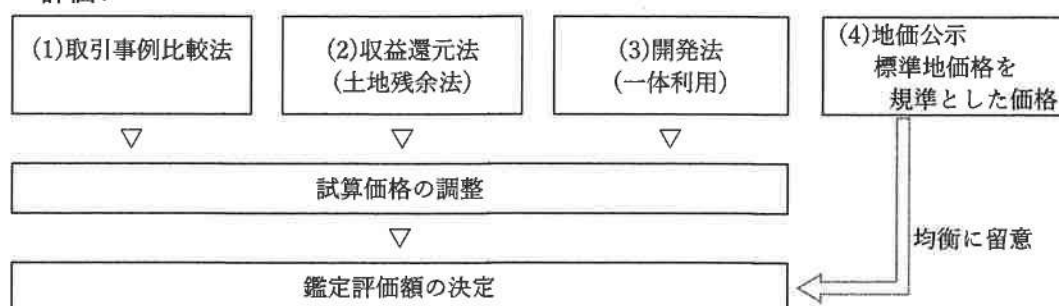
対象不動産の存する地域性、対象不動産の個別性(規模・形状・希少性等)、需要者の動向、大規模画地の需給動向、将来性等を総合的に勘案し、対象不動産の最有効使用を「共同住宅の敷地」と判定した。

<評価>

1. 評価方針

対象不動産を「商業地における更地として」と確定し、「取引事例比較法」及び「収益還元法(土地残余法)」並びに「開発法(一体利用)」を適用して求めた試算価格を調整のうえ、鑑定評価額を決定する。なお、対象不動産は、既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難なことから原価法は適用しない。

<評価フロー>



2. 鑑定評価方式の適用

(1) 取引事例比較法・・・別表 2-1、別表 2-2

A. 標準的画地の価格

取引事例比較法を適用し、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域における取引事例を収集・選択して、必要に応じて事情補正・時点修正を施し、個別性の標準化補正を行ったうえ、地域要因の比較を行い、対象不動産の存する近隣地域の標準的画地の価格を 6,470,000 円/㎡と求めた。

B. 比準価格

個別性を検討した結果、「規模(+10%)」「二方路(+3%)」の個別補正が必要と判断し、対象不動産の「比準価格」を単価 7,310,000 円/㎡・総額 56,300,000,000 円と試算した。

$$\begin{array}{rcccl} \text{標準的画地の価格} & & \text{個別補正}\times 1 & & \text{比準価格} \\ 6,470,000 \text{ 円}/\text{m}^2 & \times & 113/100 & \doteq & 7,310,000 \text{ 円}/\text{m}^2 \\ & & & & \text{(万円未満四捨五入)} \end{array}$$

※1：個別補正

街路条件 (総和)	交通接近条件 (総和)	環境条件 (総和)	行政的条件 (総和)	画地条件 (相乗積)	個別補正
100	100	100	100	113	113

100	100	100	100	100	100

規模+10%					
二方路+3%					

(2) 収益還元法(土地残余法)・・・別表 3-1

対象不動産上に、新たに「共同住宅」を建築^{※2}・賃貸^{※3}することを想定し、当該不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益を還元^{※4}することにより求めた「土地建物一体としての収益価格の現在価値」から「建物投資額の現在価値」を差し引いた残余の「土地の収益価格」を総額 54,900,000,000 円・単価 7,120,000 円/㎡と試算した。

※2：想定建物

以下、施設を想定した。

用途	共同住宅		
敷地面積	7,706.40 ㎡	構造	RC 造
施工床面積	38,700.00 ㎡	階層	地下 2 階付 14 階建
賃貸可能面積	30,550.00 ㎡	—	—

※3：賃貸想定

類似の共同住宅の賃貸事例・募集事例を参考に、本件中間層居宅の月額支払賃料を「6,700 円/㎡・月(共益費別)」と査定し、階層別効用比を考慮のうえ純収益を求めた。

※4：還元利回り

還元利回りについては、取引利回りの動向、類似不動産(J-REIT：共同住宅)の評価事例からの推定、不動産投資家アンケート調査結果等により検証し、対象不動産の存する地域の状況及び個別性を考慮のうえ、土地建物一体とした純収益に対する還元利回り(ネット利回り)を 3.0%と査定した(別表 3-2 参照)。

(3) 開発法(一体利用)・・・別表 4

対象不動産上に、新たに「分譲マンション」を建築^{※5}・分譲^{※6}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を控除し、開発法による価格(一体利用)を総額 57,200,000,000 円・単価 7,420,000 円/㎡と試算した。

※5：想定建物

収益還元法(土地残余法)で想定した建物と同様とした。

※6：分譲価格

周辺地域における分譲マンションの規模、立地条件、周辺環境、分譲価格(新築・中古)及び価格推移等を勘案して住宅平均分譲価格(単価)を 2,880,000 円/㎡と査定した。

(4) 地価公示標準地価格を規準とした価格

地価公示標準地価格（渋谷 5-25）に時点修正を施し、地域要因の比較を行った標準的画地の価格を求め、比準価格と同様に対象不動産の個別性を検討し、地価公示標準地価格を規準とした価格を単価 6,890,000 円/㎡・総額 53,100,000,000 円と査定した。

$$6,100,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{個別補正}\ast 1}{113/100} \doteq 6,890,000 \text{ 円/㎡}$$

(万円未満四捨五入)

(5) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

以上より

比準価格	7,310,000 円/㎡ (56,300,000,000 円)
収益価格(土地残余法による価格)	7,120,000 円/㎡ (54,900,000,000 円)
開発法による価格(一体利用)	7,420,000 円/㎡ (57,200,000,000 円)
地価公示標準地価格を規準とした価格	6,890,000 円/㎡ (53,100,000,000 円)

と求められた。

A. 試算価格の再吟味

(a) 比準価格

比準価格は、不動産の市場性に着目し、対象不動産と代替・競争関係にある不動産の取引事例から求めた価格であり、市場参加者の行動原理を反映して、説得力を有するものと認められる。また、規範性の高い資料に基づき求められていることから、比準価格の信頼性は高いと判断される。

(b) 収益価格(土地残余法による価格)

土地残余法による収益価格は、対象不動産の収益性に着目した価格で、対象不動産上に賃貸用の建物を建築して新規に賃貸することを想定して求めた理論的な価格である。本件においては売買市場及び賃貸市場動向を勘案して純収益、還元利回り等の査定を行い求められている。

(c) 開発法による価格(一体利用)

開発法による価格(一体利用)は、マンション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、開発計画・分譲計画を想定しており、当該価格は、マンション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。

(d) 再吟味項目

以下の各項目について再吟味を行い、いずれも問題がないことを確認した。

- ・資料の選択、検討及び活用の適否
- ・不動産の価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否
- ・一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否
- ・各手法の適用において行った各種補正、修正等に係る判断の適否
- ・各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性
- ・単価と総額との関連の適否

なお、「各手法の適用において行った各種補正、修正等に係る判断の適否」については、取引事例比較法で採用した取引事例、収益還元法（土地残余法）の適用において採用した賃貸事例、開発法の適用において参考とした分譲事例等は、いずれも同一需給圏内で得られたものを採用し、それぞれの市場参加者の視点で比較し、補修正を施しており、それらの優劣の判定などについて整合性が図られている。

また、「各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性」について検討すると、対象不動産の規模・形状等の個別性について、取引事例比較法においては個別補正の査定で考慮しており、収益還元法（土地残余法）及び開発法においては想定建物の検討及び還元利回り・投下資本収益率の査定で考慮しており、整合性が図られている。

B. 試算価格が有する説得力に係る判断

(a) 対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性

比準価格は、規範性の高い取引事例を採用し、試算過程についてもきめ細かく行っていることから、市場性を反映した説得力のある価格が得られたものと認められる。

収益価格（土地残余法）及び開発法による価格は、想定事項を十分調査検証のうえ手法を適用し、近時の周辺での状況を勘案した適切な予測のもと試算されている。しかしながら、想定事項が多岐に渡ることに留意が必要である。

(b) 各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性

本件において採用した資料は、いずれも質・量ともに充分である。さらに、これらの資料は各手法の適用において適切に使用されており、各試算価格は十分な説得力を備えるものと思料される。

C. 鑑定評価額の決定

以上、各試算価格の特質、需給動向、対象不動産の存する地域性・将来性、対象不動産の個別性を総合的に勘案し、本件においては、比準価格を重視し、収益価格(土地残余法による価格)及び開発法による価格(一体利用)を比較考量し、地価公示標準地価格を規準とした価格との均衡に留意し、対象不動産の更地価格を単価 7,300,000 円/㎡、総額 56,300,000,000 円と求めた。

比準価格	割合		収益価格 (土地残余法による価格)	割合
(7,310,000 円/㎡	× 0.8)	+	(7,120,000 円/㎡	× 0.1)
	開発法による価格		割合	更地価格(単価)
	+ (7,420,000 円/㎡	× 0.1)	≒	7,300,000 円/㎡
				(万円未満四捨五入)
更地価格(単価)		登記地積		更地価格(総額)
7,300,000 円/㎡	×	7,706.40 ㎡	≒	56,300,000,000 円
				(億円未満四捨五入)

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、これをもって鑑定評価額と決定した。

VI. 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			鑑定評価の基本的事項の確定から鑑定評価額の表示に至る鑑定評価の全ての段階	○
			鑑定評価業務の受任審査	—
提携業者			取引事例の収集	—

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. 鑑定評価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 対象不動産の表示及び鑑定評価額
2. 別表 1 更地価格査定表
3. 別表 2-1 比準価格査定表
4. 別表 2-2 土地の取引事例比較法の適用明細（標準的画地）
5. 別表 3-1 収益還元法（土地残余法）の適用明細
6. 別表 3-2 還元利回りの査定明細
7. 別表 4 開発法の適用明細（一体利用）
8. 別表 5 不動産鑑定評価フロー
9. 位置図
10. 周辺図
11. 公図写
12. 地積測量図写
13. 配置図
14. 道路台帳平面図写
15. 台帳記載事項証明写
16. 対象不動産現況写真
17. 履歴管理票

対象不動産の表示及び鑑定評価額

【神南小学校・敷地】

鑑定評価額 (価格時点:2023年6月1日)	56,300,000,000円
---------------------------	-----------------

<土地>

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

更 地 価 格 査 定 表

各試算価格の査定内容		試算価格
比 準 価 格	<p>別表2-1より</p> <p>近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等における取引事例を収集・選択して、必要に応じて事情補正・時点修正を施し、個別性の標準化補正を行ったうえ、地域要因の比較を行い、対象不動産の存する近隣地域の標準的画地(600㎡程度)の価格を6,470,000円/㎡、と査定した。</p> <p>次に、対象不動産の個別性を検討した結果、規模+10%、二方路+3%の価格補正が必要と判断し、対象不動産の比準価格を試算した。</p>	<p>比準価格</p> <p style="text-align: right;">56,300,000,000円</p> <p style="text-align: right;">7,310,000円/㎡</p>
土 地 残 余 法 に よ る 収 益 価 格	<p>別表3-1より</p> <p>対象不動産上に、新たに「共同住宅」を建築・賃貸することを想定し、当該不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益を還元することにより求めた「土地建物一体としての収益価格の現在価値」から「建物投資額の現在価値」を差し引いた残余の「土地の収益価格」を試算した。</p> <p>なお、想定賃料は、同一需給圏内における賃貸事例・対象不動産の個別性等を勘案し、「住宅標準階(中層)：6,700円/㎡・月(共益費別)」と査定の上、階層別効用比を加味し求めた。</p>	<p>土地残余法による収益価格</p> <p style="text-align: right;">54,900,000,000円</p> <p style="text-align: right;">7,120,000円/㎡</p>
開 発 法 に よ る 価 格	<p>別表4より</p> <p>対象不動産上に、新たに「分譲マンション」を建築・分譲することを想定し、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を控除し、開発法による価格(一体利用)を試算した。</p> <p>なお、想定販売額(専有面積当たり分譲価格)は、同一需給圏内における分譲事例・対象不動産の個別性・近時の分譲状況・階層別効用比等を勘案し、平均分譲価格を「住宅部分：2,880,000円/㎡」と査定した。</p>	<p>開発法による価格</p> <p style="text-align: right;">57,200,000,000円</p> <p style="text-align: right;">7,420,000円/㎡</p>
地 価 公 示 価 格 を 規 準 と し た 価 格	<p>別表2-1より</p> <p>地価公示価格(渋谷5-25)に時点修正を施し、地域要因の比較を行った標準的画地の価格を求め、比準価格と同様に対象不動産の個別性を検討し、地価公示価格を規準とした価格を求めた。</p>	<p>地価公示価格を 規準とした価格</p> <p style="text-align: right;">53,100,000,000円</p> <p style="text-align: right;">6,890,000円/㎡</p>

以上より、本件においては、比準価格を重視し、収益価格及び開発法による価格を比較考量し、地価公示価格を規準とした価格との均衡に留意して更地価格を7,300,000円/㎡、総額56,300,000,000円と決定した。

$$\begin{array}{lcl}
 \text{更地価格(単価)} & & \text{登記地積} & & \text{更地価格(総額)} \\
 7,300,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 7,706.40\text{㎡} & \text{=} & 56,300,000,000\text{円}
 \end{array}$$

(億円未満四捨五入)

	試算価格(単価)	調整割合
比準価格	7,310,000円/㎡	0.80
土地残余法による収益価格	7,120,000円/㎡	0.10
開発法による価格	7,420,000円/㎡	0.10

比 準 価 格 査 定 表

I 標準的画地の価格		II 個別格差率						III 試算価格
比 準 価 格	別表2-2より	街路条件	交通-接近条件	環境条件	行政的条件	画地条件	率	比準価格 7,310,000円/㎡ (万円未満四捨五入)
	6,470,000円/㎡	(総和)	(総和)	(総和)	(総和)	(相乗積)		
		100	100	100	100	113	113	
		— × — × — × — × — = —						
		100	100	100	100	100	100	
						規模 +10		
						二方路 +3		
地 価 公 示 価 格 を 規 準 と し た 価 格	別表2-2より	街路条件	交通-接近条件	環境条件	行政的条件	画地条件	率	地価公示価格を 規準とした価格 6,890,000円/㎡ (万円未満四捨五入)
	6,100,000円/㎡	(総和)	(総和)	(総和)	(総和)	(相乗積)		
		100	100	100	100	113	113	
		— × — × — × — × — = —						
		100	100	100	100	100	100	
		各項目は上記比準価格と同じ						
<p>以上より、本件においては、地価公示価格(渋谷5-25)を規準とした価格との均衡に留意して、比準価格を単価7,310,000円/㎡、総額56,300,000,000円と査定した。</p>								
比準価格(単価)		登記地積		比準価格(総額)				
7,310,000円/㎡		7,706.40㎡		56,300,000,000円		(億円未満四捨五入)		
×		=						

土地の取引事例比較法の適用明細（標準的画地）

	所在地 (最寄駅・距離)	地目 地積 類型	取引時点	接面道路	公法上の規制	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価補正	標準化補正 (相乗積)	補正後価格 (円/㎡)	地域格差修正	(円/㎡)
取引事例 X 1	東京都渋谷区 神宮前四丁目 所在 (表参道駅・300m)	宅地 524㎡ 貸家建付地	2022年10月13日	南西5.5m 区道 南東4.0m	第一種中高層住居専用地域 指定建蔽率 60% 指定容積率 200% 基準容積率 200% 準防火地域 第二種高度地区(20m)	5,092,648	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{102.0}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{103}$ 角地+3	5,043,205	× $\frac{100}{74}$	6,820,000
取引事例 X 2	東京都渋谷区 渋谷四丁目 所在 (表参道駅・590m)	宅地 752㎡ 更地	2022年12月29日	東6.3m 区道 西6.3m	第二種中高層住居専用地域 指定建蔽率 60% 指定容積率 300% 基準容積率 252% 準防火地域 第三種高度地区(30m)	5,199,468	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{101.5}{100}$	× $\frac{100}{-}$	× $\frac{100}{103}$ 二方路+3	5,123,748	× $\frac{100}{79}$	6,490,000
取引事例 X 3	東京都渋谷区 代々木一丁目 所在 (代々木駅・190m)	宅地 524㎡ 貸家建付地	2020年1月31日	北東22.0m 都道 南東4.8m	商業地域 指定建蔽率 80% 指定容積率 600% 基準容積率 600% 防火地域	4,401,919	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100.2}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{103}$ 角地+3	4,282,255	× $\frac{100}{69}$	6,210,000
取引事例 X 4	東京都港区 赤坂四丁目 所在 (赤坂見附駅・180m)	宅地 718㎡ 建付地	2020年7月31日	北東11.0m 区道 南6.5m	商業地域 指定建蔽率 80% 指定容積率 500% 基準容積率 457% 防火地域	6,961,655	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{102.3}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{103}$ 角地+3	6,914,343	× $\frac{100}{109}$	6,340,000
公示地 渋谷5-25	東京都渋谷区 神南一丁目37番5 〔住居表示:神南1-17-3〕 (渋谷駅・520m)	宅地 131㎡	(基準日) 2023年1月1日	東4.2m 区道	商業地域 指定建蔽率 80% 指定容積率 500% 基準容積率 252% 防火地域	(公示価格) 2,190,000	/	× $\frac{101.4}{100}$	× $\frac{100}{-}$	× $\frac{100}{70}$ 規模▲30	3,172,371	× $\frac{100}{52}$	6,100,000

修正の内容
(価格時点:2023年6月1日)
時点修正
地価公示価格等の推移、市場実勢の変遷等を総合的に勘察し、以下のとおり判断した。

2020年1月1日～2020年12月31日	▲4.0%
2021年1月1日～2021年12月31日	±0.0%
2022年1月1日～2022年12月31日	+2.5%
2023年1月1日～価格時点	+3.5%

地域要因比較
(対象不動産の近隣地域における標準的画地を100とする)

	街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	相乗積
取引事例 X 1	95	100	100	78	74
取引事例 X 2	100	100	95	83	79
取引事例 X 3	105	80	70	118	69
取引事例 X 4	100	100	105	104	109
公示地	90	100	70	83	52

標準的画地の価格決定の理由
取引事例X1～X4より求められた価格にはやや開差が生じた。手順の各段階を批判的、かつ、客観的に再吟味した結果、各事例の規範性は同程度と判断しこれらを等しく関連づけ、対象不動産の近隣地域における標準的画地の価格を6,470,000円/㎡と求めた。

標準的画地	街路条件	幅員7mの区道に接面
	交通接近条件	J R「渋谷」駅から約730m
	環境条件	商業繁華性のある商業地背後の地域
	行政的条件	商業地域(許容容積率420%)
	画地条件	地積600㎡程度の中画地

許容容積率は前面道路幅員7.0mより算出。

収益還元法(土地残余法)の適用明細

■運営収益

算出内訳							
	階層	用途	賃貸可能面積	月額支払賃料		共益費※1 総額	敷金※2 総額
				総額	単価		
月額支払賃料等	高層階	居宅	9,400.00㎡	71,440,000円	7,600円/㎡	2,820,000円	142,880,000円
	中層階	居宅	9,400.00㎡	62,980,000円	6,700円/㎡	2,820,000円	125,960,000円
	低層階	居宅	11,750.00㎡	72,850,000円	6,200円/㎡	3,525,000円	145,700,000円
	地下1階	駐車場	—	—	—	—	—
	地下2階	駐車場	—	—	—	—	—
	合計	—	30,550.00㎡	207,270,000円	6,785円/㎡	9,165,000円	414,540,000円

■運営費用

	査定額	査定方法
(i) 維持管理費	207,967,920円	運営収益 2,599,599,000円 × 8.0%
(j) 水道光熱費	0円	上記維持管理費に含む。
(k) 修繕費	22,755,600円	建物再調達原価 10,836,000,000円 × 0.70% × 30.0%
(l) プロパティマネジメントフィー	37,010,385円	共益費込賃料収入 (1-空室率) 2,597,220,000円 × 95.0% × 1.5%
(m) テナント募集費用等	居宅	49,226,625円
	商業施設	—
(n) 公租公課	土地	28,000,000円
	建物	92,106,000円
	合計	120,106,000円
(o) 損害保険料	7,585,200円	建物再調達原価 10,836,000,000円 × 0.07%
(p) その他費用	0円	なし。
③ 運営費用	444,651,730円	

■純収益(NCF)

④ 運営純収益(NOI)	2,154,947,270円	運営収益 2,599,599,000円 - 運営費用 444,651,730円
(q) 一時金の運用益	3,938,130円	保証金残高(空室率考慮) 運用利回り 393,813,000円 × 1.0%
(r) 資本的支出	53,096,400円	建物再調達原価 10,836,000,000円 × 0.70% × 70.0%
⑤ 純収益(NCF)	2,105,789,000円	運営純収益(NOI) 一時金の運用益 資本的支出 2,154,947,270円 + 3,938,130円 - 53,096,400円

ORE(運営費用/運営収益)	17.1%
保証金残高(空室率考慮)	393,813,000円

還元利回り	3.0%	別表3-2参照 (NOI還元利回りは約3.07%である)
-------	------	---------------------------------

I-1 土地建物一体の収益価格	70,192,966,667円	純収益(NCF) 還元利回り 2,105,789,000円 ÷ 3.0%
I-2 土地建物一体の収益価格の現在価値	65,192,911,072円	I-1 複利年金現価率 未収期間 70,192,966,667円 × 0.928767 30ヶ月
II-1 建物投資額等	10,836,000,000円	建物投資額等(単価) 延床面積(施工床) 280,000円/㎡ × 38,700.00m
II-2 建物投資額等の現在価値	10,315,102,644円	II-1 複利年金現価率 平均支払時期 10,836,000,000円 × 0.951929 20ヶ月
III 土地の収益価格 (7,120,000円/㎡)	54,900,000,000円	土地建物一体の収益価格の現在価値 建物投資額等の現在価値 65,192,911,072円 - 10,315,102,644円

	査定額	査定方法
(a) 貸室賃料収入	2,487,240,000円	月額賃料収入 207,270,000円 × 12ヶ月
(b) 共益費収入	109,980,000円	月額共益費収入 9,165,000円 × 12ヶ月
(c) 共益費込賃料収入	2,597,220,000円	
(d) 水道光熱費収入	0円	なし。
(e) 駐車場収入	139,200,000円	月額使用料 台数 58,000円/台 × 200台 × 12ヶ月
その他収入	保証金償却	0円
	更新料	0円
	その他	0円
(f) 小計	0円	
① 可能総収益	2,736,420,000円	
(g) 空室等損失	貸室	129,861,000円
	駐車場	6,960,000円
(h) 貸倒損失	0円	一時金で担保されているため計上しない。
② 運営収益	2,599,599,000円	可能総収益 空室等損失(貸室) 空区画損失(駐車場) 2,736,420,000円 - 129,861,000円 - 6,960,000円

※1 共益費は、居宅部分は300円/㎡と判断。

※2 敷金は、居宅部分2ヶ月と査定した。

※3 居宅入替率は平均想定入居期間4年とし査定した。(1回÷4年=25%)

還元利回りの査定明細

(1) 周辺地域におけるJ-REIT物件の鑑定評価還元利回り等

共同住宅等

	評価事例Ⅰ	評価事例Ⅱ	評価事例Ⅲ
物件名	レオパレス宇田川町マンション	レジディア渋谷	パークアクシス渋谷神南
所在	宇田川町	宇田川町	宇田川町
用途	共同住宅	共同住宅・店舗	共同住宅
建築年月	2001年8月	2006年6月	2005年8月
賃貸可能面積	623.80㎡	1,285.42㎡	2,766.62㎡
賃貸可能戸数	30戸	40戸	75戸
評価時点	2023年1月31日	2023年1月31日	2023年2月28日
鑑定評価額	832,000,000円	1,970,000,000円	3,980,000,000円
鑑定評価額単価	1,333,761円/㎡	1,532,573円/㎡	1,438,578円/㎡
還元利回り	3.4%	3.3%	3.2%
割引率	3.2%	3.1%	3.0%
最終還元利回り	3.5%	3.5%	3.4%

商業施設等

	評価事例Ⅳ	評価事例Ⅴ	評価事例Ⅵ
物件名	JouLe SHIBYA	JPR渋谷タワーレコード*	JMFビル渋谷01
所在	宇田川町	神南一丁目	神南一丁目
用途	商業施設	商業施設	商業施設・ホテル
建築年月	2008年5月	1992年2月	2013年4月
賃貸可能面積	2,396.65㎡	8,076.85㎡	1,630.03㎡
テナント数	8	1	2
評価時点	2023年2月28日	2022年12月31日	2023年2月28日
鑑定評価額	7,600,000,000円	14,800,000,000円	4,970,000,000円
鑑定評価額単価	3,171,093円/㎡	1,832,398円/㎡	3,049,024円/㎡
還元利回り	3.2%	3.3%	3.2%
割引率	2.9%	3.1%	3.0%
最終還元利回り	3.2%	3.4%	3.3%

(2) 不動産投資家調査における期待利回り等の推移 (一般財団法人日本不動産研究所調べ)

外国人向け高級賃貸住宅：超高層型(タワー型)

	2022年4月	2022年10月	2023年4月
期待利回り	4.3%	4.2%	4.2%
取引利回り	4.0%	3.9%	3.8%

都心型高級専門店(表参道地区)

	2022年4月	2022年10月	2023年4月
期待利回り	3.5%	3.5%	3.5%

(3) 還元利回りの査定

		査定値	査定根拠
ベース還元利回り		3.0%	近隣地域に立地する共同住宅のベース還元利回りを上記還元利回り及び不動産投資家調査等を基に3.0%と査定した。
リスクプレミアム	地域性	0.0%	特段のリスクはないと判断した。
	個別性	0.0%	特段のリスクはないと判断した。
	テナント	0.0%	特段のリスクはないと判断した。
	権利関係	0.0%	特段のリスクはないと判断した。
合計		3.0%	

開発法の適用明細（一体利用）

■想定建物の概要

用途	共同住宅	分譲面積	住宅	30,550.00㎡
構造	RC造地下2階付14階建		商業施設	0.00㎡
敷地面積	7,706.40㎡		合計	30,550.00㎡
建築面積	3,400.00㎡	分譲区画数	住宅	500区画
計画建蔽率	44.12%		商業施設	0区画
容積対象床面積	32,300.00㎡		合計	500区画
計画容積率	419.13%	駐車場台数		200台
施工床面積	38,700.00㎡	駐輪場台数		1050台

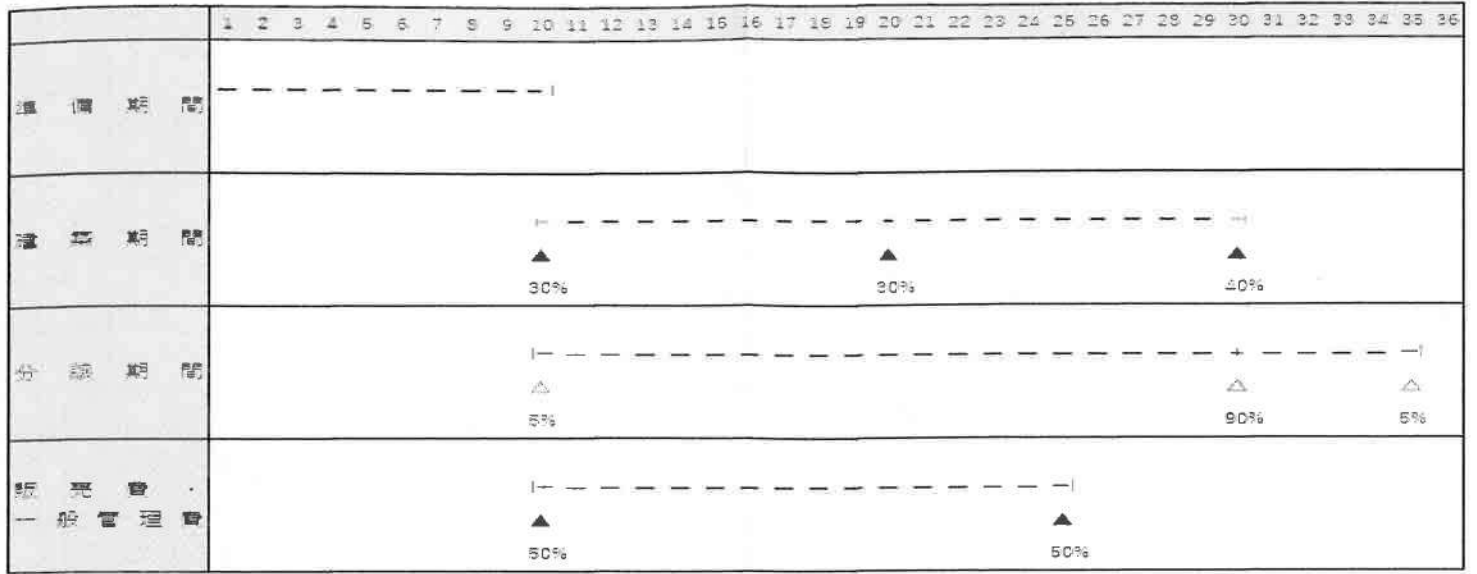
■収入査定根拠

分譲単価 (住宅)	2,880,000円/㎡ 87,984,000,000円	周辺地域における分譲マンションの規模、立地条件、周辺環境、分譲価格(新築・中古)及び価格推移等を勘案して平均分譲価格を2,880,000円/㎡と査定した。
分譲単価 (商業施設)	—	—

■支出査定根拠

建築費	280,000円/㎡ 10,836,000,000円	本件想定建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280,000円/㎡と査定した。なお、当該建築費単価は想定建物施工床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	7,038,720,000円	8% 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の8%と査定した。

■開発スケジュール



■各時点の収入・支出金額の計算及び収支現価計算法

		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	87,984,000,000円	10ヶ月	5%	4,399,200,000円	0.937879	4,125,917,297円
			30ヶ月	90%	79,185,600,000円	0.824975	65,326,140,360円
			35ヶ月	5%	4,399,200,000円	0.798940	3,514,696,848円
収入現価計							72,966,754,505円
支出	建築費	10,836,000,000円	10ヶ月	30%	3,250,800,000円	0.937879	3,048,857,053円
			20ヶ月	30%	3,250,800,000円	0.879617	2,859,458,944円
			30ヶ月	40%	4,334,400,000円	0.824975	3,575,771,640円
開発負担金	0円	-	-	-	-	0円	
販売費及び 一般管理費	7,038,720,000円	10ヶ月	50%	3,519,360,000円	0.937879	3,300,733,837円	
		25ヶ月	50%	3,519,360,000円	0.851858	2,997,994,971円	
支出現価計							15,782,816,445円

■開発法による価格

収入現価計	支出現価計	開発法による価格
72,966,754,505円	15,782,816,445円	57,200,000,000円 (7,420,000円/㎡)

不動産鑑定評価フロー

価格時点：2023年6月1日

取引事例比較法

取引事例		
事例1	5,092,648 円/m ²	
事例2	5,199,468 円/m ²	
事例3	4,401,919 円/m ²	
事例4	6,961,655 円/m ²	
標準的画地の価格	6,470,000 円/m ²	
事例1	6,820,000 円/m ²	
事例2	6,490,000 円/m ²	
事例3	6,210,000 円/m ²	
事例4	6,340,000 円/m ²	
個別性（相乗積）		+13
規模		+10
二方路		+3
比準価格	56,300,000,000円	
	7,310,000 円/m ²	

収益還元法 (土地残余法による収益価格)

運営収益	2,599,599,000円
月額賃料(中層階住宅)	6,700 円/m ²
月額賃料(1階商業施設)	—
空室率	5.0%
運営費用	444,651,730円
経費率	17.1%
運営純収益	2,154,947,270円
純収益	2,105,789,000円
還元利回り	3.0%
土地建物一体収益価格	70,192,966,667円
現在価値	65,192,911,072円
建物投資額	10,836,000,000円
現在価値	10,315,102,644円
土地の収益価格	54,900,000,000円
	7,120,000 円/m ²

開発法 (開発法による価格)

分譲収入	87,984,000,000円
分譲単価(住宅)	2,880,000 円/m ²
分譲単価(商業施設)	—
現在価値	72,966,754,505円
分譲費用	17,874,720,000円
建築費単価(施工床)	280,000 円/m ²
投下資本収益率	8%
販売費・一般管理費	8%
現在価値	15,782,816,445円
開発法による価格	57,200,000,000円
	7,420,000 円/m ²

比準価格を重視し・収益価格(土地残余法)及び開発法による価格を比較考量し、地価公示価格を規準とした価格との均衡に留意し、対象不動産の鑑定評価額を以下のとおり求めた。

鑑定評価額
56,300,000,000円
(7,300,000円/m ²)

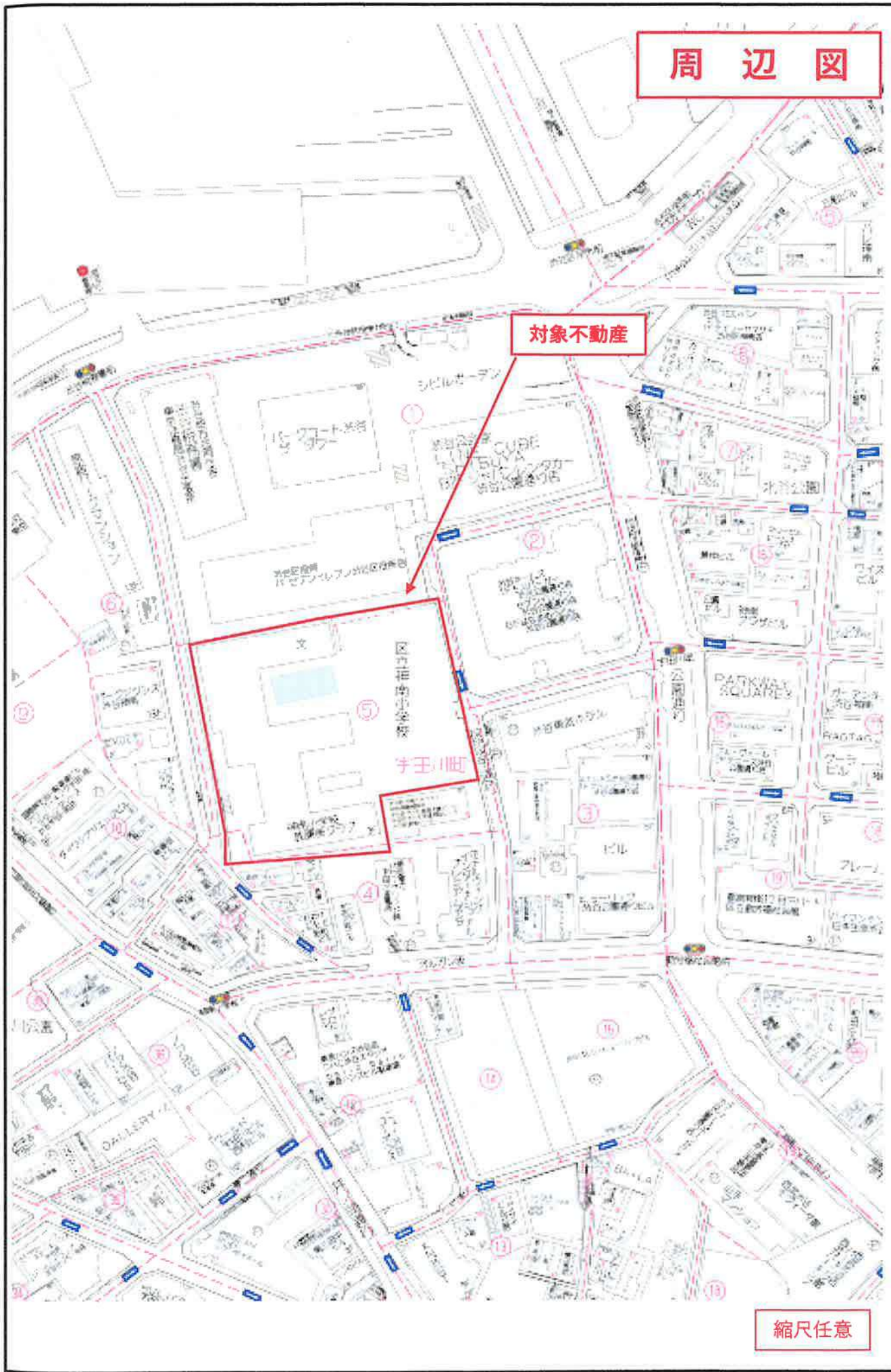
位置図



対象不動産

縮尺任意

周辺図



対象不動産

区立南小学校
寺王川町

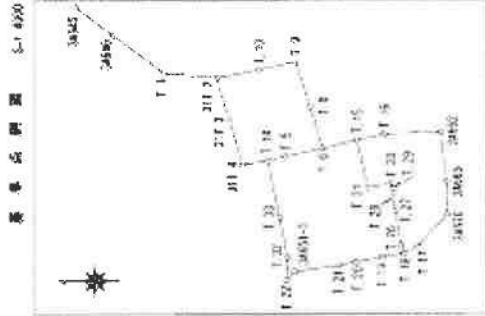
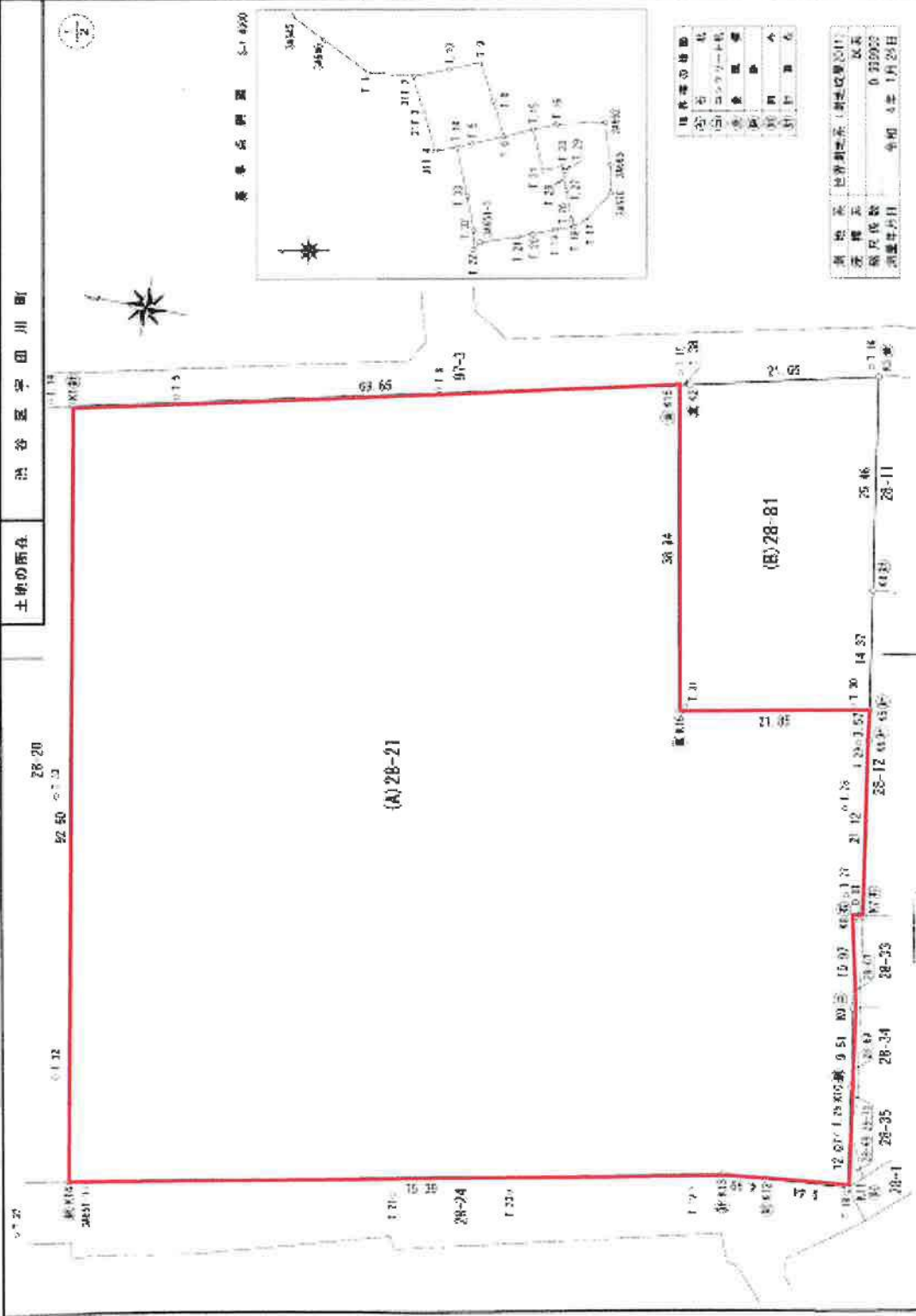
縮尺任意

地積測量図写

地積測量図

地番 28-21, 28-81

土地の所在 出谷区字田川町



測地系	世界測地系(測地収束方式)
変換方式	改正
縮尺係数	0.00002
測量年月日	平成 4年 1月 29日

作成者	東京田舎区人形一丁目30番14号 土地家屋調査士 野 正 直 登録番号 31号 223 電話 03(3458)2423
甲種人	出谷区長 長谷部 健
縮尺	1/500

縮尺任意

道路台帳平面図写

渋谷区役所

神南小学校
子ども家庭支援センター

宇田川町



台帳記載事項証明書写



台帳記載事項証明

下記のとおり相違ないことを証明いたします。

記

- 1 建築敷地地名地番 渋谷区宇田川町28
- 2 建物の 主たる用途 校舎
- 敷地面積 記載なし
- 建築面積 記載なし
- 延べ面積 記載なし
- 構造 鉄筋コンクリート造
- 階数 地上 4 階 地下 一 階
- 工事種別 新 築
- 3 確認済証発行年月日番号 昭和38年12月4日 第0546号
- 4 建築主住所 記載なし
氏名 渋谷区長 斎藤清亮
- 5 検査済証発行年月日番号 記載なし

令和5年8月9日 No. 11523

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
東京都都市整備局市街地建築部
建築指導課長 佐藤 至



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

履歴管理票

履管第 1190473 号

様

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
情報安全活用委員会

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針、及び資料規程に基づき、貴殿が下記の価格等調査業務発行番号において、適正に事例資料を取得したことを証し、履歴管理票を発行します。本履歴管理票の原本を不動産鑑定評価書等成果物（正本）に、写しを副本に添付してください。

① 価格等調査業務発行番号

不鑑第 23-082 号

② 利用目的 鑑定評価等業務

③ 管理番号

08143-13-000002046
08143-13-000002052

08143-13-000002047

08143-13-000002051

以下余白