

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エーエスマネジメント
渋谷(都)5-1	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 鈴木 正則 印
鑑定評価額		176,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,870,000 円/m ²

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 2日	(6) 路線 価	[令和 3年 1月]	1,500,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 3年 6月 23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		渋谷区広尾五丁目21番2「広尾5-16-1」				地積 (㎡)	94 ()	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, 400) 防火 高度最高30m						
	1:1.5	店舗兼共同住宅 R C 5	小売店、飲食店、共同住宅等が混在する商業地域		北西11m区道	水道、 ガス、 下水	広尾 180m		(その他) (100, 400)						
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 30 m、南 30 m、北 20 m				標準的使用	中層店舗、事務所兼共同住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模		120 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。		街 路	北西11m区道	交通 施設	広尾駅 南西方180m		法令 規制	商業 防火 高度最高30m (100, 400)				
	地域要因の 将来予測		住宅利用を許容する飲食店、小売店を主体とする商業地域で地域要因の大きな変動も見られないことから、今後も現状を維持しながら推移していくと料する。												
(3)	最有効使用の判定		中層店舗、事務所兼共同住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因	ない						
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格		1,970,000 円/㎡									
			収益還元法	収益価格		1,820,000 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普通商業地域等であるが、特に広尾駅・恵比寿駅勢圏の商業地域と価格牽連性が高い。主な需要者は、土地が個人・法人、不動産業者等、商業ビル等の投資用物件が個人・法人投資家、不動産業者等となっている。元来人気のあるエリアで不動産需要は旺盛であり、新型コロナウイルス感染症の流行による不動産取引市場の停滞も概ね解消しつつある。取引価格は物件の規模、収益力等により3～5億円程度とバラツキが見られる。												
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象不動産は広尾駅周辺に形成された普通商業地域に属して取引価格も比較的手頃な水準にあり、このため不動産需要も投資目的や開発目的及び自用目的と多種多様であることから、取引事例に基づく実証的な比準価格と収益性を反映した収益価格を相互に関連づけるとともに、単価と総額との関連及び指定基準地等との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示 価格	規格とした 価格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 渋谷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 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+8.0 -2.0 +7.0 +6.0 0.0
		公示価格 2,250,000 円/㎡		[99.4] 100	100 [100.0]	100 [120.0]	100.0 100	1,860,000		標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
(9) 指定 基準 地	からの 検討	指定基準地番号		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 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+6.0 +2.0 +89.0 +6.0 0.0
		渋谷(都)5-2 前年指定基準地の価格 4,080,000 円/㎡		[99.5] 100	100 [100.0]	100 [216.6]	100	1,870,000		標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対象 基準 地 の前	標準 価格 等 か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 1,880,000 円/㎡			変 動 状 況 要 因	一般的 [要因] 新型コロナウイルス感染症は未だ収束していないが、現状、不動産市場に対する影響は一部のアセットを除き限定的である。									
		-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 [要因] 店舗、共同住宅が混在する商業地域で多方面の底堅い需要が見られるが、当面新型コロナウイルス感染症の影響には注視する必要がある。									
		変動率 年間 -0.5 % 半年間 %				個 別 的 要 因 [要因] 個別的要因に変化はなく、また代替・競争の関係にある他の不動産と比較して、市場競争力の点で大きな優劣はないと判断される。									