

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定工房株式会社
渋谷(都) 5 - 3	東京都	区部第 3	氏名	不動産鑑定士 菱村 寛 印

鑑定評価額	4,820,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	15,200,000 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 3 日	(6) 路線 価	[令和 3年1月]	12,150,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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		渋谷区神南一丁目10番2外「神南1-22-8」				地積 (㎡)	317 ()	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 (80,800) 防火		
	1:1.5	店舗兼事務所 SRC 10	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		西24 m 区道	水道、ガス、下水	渋谷250 m			(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,800)		
(2) 近隣地域	範囲	東 25 m、西 0 m、南 60 m、北 60 m				標準的使用	高層店舗付事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 24 m区道		交通施設	渋谷駅 北方250 m		法令規制	商業 (100,800) 防火 地区計画等 駐車場整備地区		
	地域要因の将来予測	渋谷駅周辺の再開発の進展や、周辺の既存ビルのリニューアルや建替え等に伴い、高層店舗付事務所地域としてさらに熟成すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	高層店舗付事務所地						(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 16,000,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 14,400,000 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	近隣地域は高層店舗付事務所ビル等の集積する商業地域で、同一需給圏は渋谷区及びその周辺区内の類似の商業地の存する圏域である。典型的な買手として、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等が想定される。未だコロナ禍の影響は見られるものの、渋谷駅周辺では複数の再開発が進展していること等から、需要は堅調である。規模や容積率の差異により価格水準は大きく異なり、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	本件では、十分な資料に基づいて適切に試算価格を求めることができた。また、典型的買手である投資家やディベロッパーは、市場における価格水準と不動産の収益性をともに重視する傾向がある。そこで、2つの試算価格を関連付け、さらに指定基準地の価格等との均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(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 街路 0.0		
	標準地番号 渋谷 5 - 5						準 交通 0.0		域 交通 +1.0			
	公示価格 12,700,000 円/㎡		[100.0] 100 [99.8]	100 [83.8]	100	15,200,000	化 環境 0.0		要 環境 -17.0			
(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 街路 0.0		
							準 交通 0.0		域 交通 -1.0			
	前年指定基準地の価格 15,800,000 円/㎡		[100.0] 100 [100.0]	100 [104.2]	100	15,200,000	補 画地 0.0		因 行政 -10.0			
(10) 対年象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 15,300,000 円/㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	コロナ禍による賃貸需要の減少等の影響が残っているものの、需要は堅調で、渋谷区の商業地価の動きは底堅い。						
	- 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/㎡											
	変動率	年間 -0.7 %	半年間 %									
					〈地域要因〉	渋谷駅周辺の再開発の進展などの影響により、商況の向上が期待される。						
					〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。代替不動産との競争力は普通である。						