

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

鑑定評価額	5,040,000,000 円	1㎡当たりの価格	15,900,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	----------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6) 路線 価	[令和 5年1月]	12,400,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5 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	①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1-2-8」				②地積(㎡)	317	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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SRC10	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	①範囲	東 25 m、西 0 m、南 60 m、北 60 m			②標準の使用	高層店舗付事務所地			
	③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				
	④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
	⑤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			16,500,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格			15,300,000 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。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)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	標準地番号 渋谷5-5							0.0 0.0 0.0 -0.2 0.0 0.0	地 域 要 因 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	渋谷(都)5-4							0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因 行政 その他
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格15,300,000 円/㎡			③価格変動形成要因	〔一般的要因〕	都心部の収益用不動産に対する投資家の需要は堅調なこと等から、渋谷区の商業地価は上昇している。			
	①-2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〕	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。		
	②変動率 年間 +3.9 % 半年間 %						〔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。	