

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月6日提出
渋谷(都)5-4 宅地-1

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)5-4	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	3,270,000,000 円		1㎡当たりの価格	15,800,000 円/㎡

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] 路線価又は倍率 倍率種別	12,640,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月23日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		渋谷区道玄坂二丁目213番 「道玄坂2-29-19」				地積 (㎡)	207 ()	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, 700) 防火				
	台形 1:2	店舗兼事務所 R C 7F1B		中高層の店舗、事務 所ビルが建ち並ぶ商 業地域		北東20m区道	水道、 ガス、 下水	渋谷 300m		(その他) 駐車場整備地区 (100, 700)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 35 m、南 20 m、北 0 m				標準的使用	高層店舗地							
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模				200 ㎡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	北東20m区道	交通 施設	渋谷駅 北西方300m		法令 規制	商業 防火 駐車場整備地区 (100, 700)			
	地域要因の 将来予測	渋谷駅に近接する商業繁華性が極めて高い高度商業地域に属している。渋谷駅周辺で複数見られる再開発の進展に伴い、今後も現状を維持しつつ発展的に推移していくと料する。												
(3) 最有効使用の判定	高層店舗地						(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				16,600,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格				15,400,000 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		同一需給圏は渋谷区及び隣接区の準高度～高度商業地域である。主な需要者は土地が商業ビルデベロッパー、不動産業者、各種法人、不動産投資ファンド等、商業ビル等の投資用物件が法人投資家、不動産業者、不動産投資ファンド等となっている。希少性に富み不動産需要も旺盛であり、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30～100億円超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		対象不動産は渋谷駅周辺に形成された文化村通り沿いの高度商業地域に属して繁華性、希少性が高く、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代表基準地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 とした	■ 代表基準地 □ 標準地 標準地番号	渋谷5-12		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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	15,800,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100.0}{100}$	15,800,000						
(9) 指定 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$							
(10) 対象 基準 地の 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 15,800,000 円/㎡				価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[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（代表基準地等と 同一地点）である場合の検討 ■ 代表基準地 □ 標準地 標準地番号 渋谷5-12 公示価格 15,800,000 円/㎡						[地 域 要 因]	渋谷駅近接の繁華性の高い商業地域で多方面の旺盛な需要が見られるが、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 0.0 % 半年間 0.0 %							[個 別 的 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。					