

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社政経地所
渋谷(都)5-4	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 中原 幸夫
鑑定評価額	3,290,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	15,900,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 4日	(6) 路線 価	[令和 4年 1月]	12,640,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 4年 6月 30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		渋谷区道玄坂二丁目213番「道玄坂2-29-19」				②地積 (㎡)	207 ()	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, 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) 地区計画 (100, 700)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 35 m、南 20 m、北 0 m				②標準的使用 高層店舗地					
	③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 長方形									
	④地域的特性	特記事項	文化村通り沿いの繁華性が高い高度商業地域		街路	20m区道	交通施設	渋谷駅 北西方300m		法令規制	商業 地区計画 (100, 700) 防火	
	⑤地域要因の将来予測	渋谷駅至近にあって店舗、事務所が集積し、中長期的には繁華性が高くテナント需要が底堅いことから、当面は現状を維持するものの、将来的には周辺再開発の進展に伴い繁華性が更に高まっていくものと予測される。										
(3)	最も有効使用の判定 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		17,300,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		15,500,000 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、主として稀少性が高い都心の高度商業地域の存する圏域と判定した。需要者の中心は、自用または投資目的の法人、大手不動産業者が想定される。同一需給圏ではコロナ禍であっても潜在的なテナント需要は底堅い。また、低金利を背景に不動産を含む投資市場ではリスク選好的で高値が続いており、近隣地域のような渋谷駅至近の土地は稀少性が高く取得需要が堅調。市場の中心価格帯は、個別性が強いいため把握困難。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要者が対象地の価格に関して意思決定するに当たっては、リスクと採算性に着目した様々な事業需要や資産保全需要が競合する中で、市場性を踏まえつつ収益性をも重視する。本件では、取引事例比較法において都心の稀少性が高い高度商業地域に係る事例を採用している。したがって、比準価格と、賃貸事業を想定した理論的な収益価格とを相互に関連付け、代表標準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	① ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 渋谷5-12		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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	街路	0.0
	公示価格 15,800,000 円/㎡		[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	15,900,000		交通	0.0	交通	0.0
(9) 指定基準地からの検討	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	環境	0.0	環境	0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	0.0	行政	0.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 15,800,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] ワクチン普及に伴い都心の人流は回復し、低金利が続く中、新規テナント出店も徐々に見受けられるようになった。							
	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 渋谷5-12 公示価格 15,800,000 円/㎡				[地域要因] 周辺で再開発が進む渋谷駅至近に位置し、店舗や事務所が高度に集積しており、人流は回復傾向。							
	②変動率 年間 +0.6 % 半年間 +0.6 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							