

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	3,460,000,000 円	1㎡当たりの価格	16,700,000 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4日	(6)路線価	[令和5年1月]	12,960,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月29日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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 (その他) 地区計画 地区計画 (100,700)							
(2)近隣地域	範囲	東20m、西35m、南20m、北0m			標準的使用	高層店舗地								
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約20m、規模200㎡程度、形状長方形												
	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					
(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	18,400,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	16,400,000 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、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。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。同一需給圏では新型コロナ5類移行を契機に繁華性とテナント需要が回復傾向にある。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近隣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、個性が強いため把握困難。													
(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も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8)公示価格	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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	標準地番号	渋谷5-12	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	16,700,000		標準化補正	交通		0.0	環境	0.0
(9)指定基準地	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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0		
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]		標準化補正	交通		0.0	環境	0.0	
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因の	[一般的]	低金利が続く中、新型コロナ5類移行を契機に飲食需要が回復し、都心繁華街の空室も大幅に改善している。							
	前年標準価格	15,900,000 円/㎡		[地域]			周辺で再開発が進む渋谷駅近所に位置し、店舗や事務所が高度に集積しており、繁華性は回復傾向。							
	-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				[個別的]	個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	渋谷5-12						公示価格	16,200,000 円/㎡		変動率	年間 +5.0%	半年間 +3.1%	