

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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 - 5	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 鈴木 正則

鑑定評価額	1,250,000,000 円	1㎡当たりの価格	6,810,000 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]	5,170,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 6 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	渋谷区渋谷二丁目9番3「渋谷2-9-9」				地積(㎡)	184	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	
	1:2	店舗兼事務所 SRC 9F 1B	中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北西40m 国道、背面道	水道、ガス、下水	渋谷600m	(その他) 駐車場整備地区 (100,700)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 100m、南 40m、北 80m 標準的使用 高層店舗兼事務所地						
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 15m、規模 180㎡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	北西40m国道	交通施設	渋谷駅北東方600m	法令 商業(100,700) 防火 規制 駐車場整備地区
	地域要因の将来予測	渋谷駅圏に属する幹線道路沿いの商業地域であることから、渋谷駅周辺で複数見られる再開発の進展の影響を受けつつ、今後も現状を維持しながら推移していくと思料する。						
(3) 最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,160,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	6,470,000 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。立地的希少性が高いエリアで良好な資金調達環境の継続やウイズコロナ政策の浸透等もあって不動産取引市場は堅調に推移している。取引価格は物件の規模、収益力等により20～50億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青山通り沿いの商業地域に属して希少性が高く、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標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) 公規価示標準価格と格しをた	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	渋谷 5 - 3	[103.3]	100	100	[102.0]	6,810,000	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	-	[]	100	100	[]		地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 6,500,000 円/㎡			価格変動形状形成要因	〔一般的要因〕	ウィズコロナ政策が浸透する中、不動産市場に対する新たな不確定要素としてウクライナ情勢や円安・金利上昇等の影響が懸念される。		
	- 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 - 3 公示価格 6,590,000 円/㎡					〔地域要因〕	渋谷駅圏に属する幹線道路沿いの商業地域で多方面の旺盛な需要が見られることから、地価は強含み傾向と判断される。	
変動率 年間 +4.8% 半年間 +3.3%				〔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。			