

|           |               |          |               |                |
|-----------|---------------|----------|---------------|----------------|
| 基準地番号     | 提出先           | 所属分科会名   | 業者名           | 日本不動産格付株式会社    |
| 渋谷（都） 5-6 | 東京都           | 区部第3分科会  | 氏名            | 不動産鑑定士 岡本 健治 印 |
| 鑑定評価額     | 644,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 5,410,000 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]<br>路線価又は倍率 | 4,300,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 3年 6月 25日 | (5) 価格の種類 | 正常価格        |         | 倍率種別                  | 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)<br>基準地                 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                      | 渋谷区道玄坂一丁目29番14「道玄坂1－1－12」        |                                                          |                                                                       |                                | ②地積(㎡)               | 119( )                     |     | 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               |     |          |                           |     |       |
|                            | 1:2                                                                                                                          | 店舗、事務所兼住宅SRC10                                                                                                                                                                                       | 中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域           | 北西22m区道                                                  | 水道<br>ガス<br>下水                                                        | 渋谷570m                         |                      | (その他)地区計画等駐車場整備地区(100,800) |     |          |                           |     |       |
| (2)<br>近隣地域                | ①範囲                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                      | 東 20 m、西 40 m、南 45 m、北 15 m      |                                                          |                                                                       | ②標準的使用                         |                      | 高層店舗付事務所地                  |     |          |                           |     |       |
|                            | ③標準的画地の形状等                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                      | 間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、         |                                                          |                                                                       | 規模                             |                      | 150 m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                                                                    | 22m区道                          | 交通施設                 | 渋谷駅南西方570m                 |     | 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                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                      | 特段の変化要因はなく、今後も現状のまま推移するものと予測される。 |                                                          |                                                                       |                                |                      |                            |     |          |                           |     |       |
| (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                             |                                                          | 5,690,000 円／㎡                                                         |                                |                      |                            |     |          |                           |     |       |
|                            | 収益還元法                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                      | 収益価格                             |                                                          | 5,170,000 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、渋谷区及びその近接区における高度商業地域等である。需要者の中心は、不動産投資家、不動産事業者、自社店舗ビルとして使用する法人等である。渋谷駅に連続する道玄坂沿いに位置し、需要は安定しているものの、新型コロナウイルス感染症の影響により、賃貸市場は弱含みである。なお、画地規模や条件、公法上の規制等により価格水準が大きく異なり、市場における需要の中心価格帯を把握するのは困難である。 |                                  |                                                          |                                                                       |                                |                      |                            |     |          |                           |     |       |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                                                                                              | 高度商業地域に位置し、店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ繁华性、利便性に優れた商業地域であり、投資需要が見込める地域であるため、収益性についても十分考慮する必要がある。本評価においては、現実には成立した取引事例に裏付けられた実証的な比準価格及び収益価格を関連付け、さらに指定基準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。                                 |                                  |                                                          |                                                                       |                                |                      |                            |     |          |                           |     |       |
| (8)<br>公示価格を標準とした価格        | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>渋谷 5－2                                  |                                                                                                                                                                                                      | ②時 点<br>修 正                      | ③標準化<br>補正                                               | ④地域要<br>因の比<br>較                                                      | ⑤個別的<br>要因の<br>比較              | ⑥対象基準地の標準価格<br>(円／㎡) | ⑦内<br>訳<br>標準化補正           | 街路  | 0.0      | 地域要因                      | 街路  | 0.0   |
|                            | 公示価格<br>5,830,000 円／㎡                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                      | $\left[\frac{100}{100}\right]$   | $\left[\frac{100}{100}\right]$                           | $\left[\frac{100}{108.2}\right]$                                      | $\left[\frac{100}{100}\right]$ | 5,390,000            |                            | 交通  | 0.0      |                           | 交通  | -1.0  |
| (9)<br>指定基準地からの検討          | ① 指定基準地番号<br>渋谷(都) 5－5                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                      | ②時 点<br>修 正                      | ③標準化<br>補正                                               | ④地域要<br>因の比<br>較                                                      | ⑤個別的<br>要因の<br>比較              | ⑥対象基準地の比準価格<br>(円／㎡) | ⑦内<br>訳<br>標準化補正           | 環境  | 0.0      | 地域要因                      | 環境  | +26.0 |
|                            | 前年指定基準地の価格<br>6,450,000 円／㎡                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                      | $\left[\frac{99.7}{100}\right]$  | $\left[\frac{100}{102.0}\right]$                         | $\left[\frac{100}{117.0}\right]$                                      | $\left[\frac{100}{100}\right]$ | 5,390,000            |                            | 画地  | +2.0     |                           | 行政  | -9.0  |
|                            |                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                      |                                  |                                                          |                                                                       |                                |                      |                            | 行政  | 0.0      |                           | その他 | 0.0   |
|                            |                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                      |                                  |                                                          |                                                                       |                                |                      |                            | その他 | 0.0      |                           |     |       |
| (10)<br>対象基準地の前年標準価格等からの検討 | ①-1対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格<br>5,450,000 円／㎡                 |                                                                                                                                                                                                      |                                  | ③<br>価<br>格<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の<br>変<br>動<br>状<br>況 | [一般的要因] 新型コロナウイルスによる経済活動の抑制により景気は急激に悪化。強力な財政金融政策が打ち出されるが先行の不透明感は拭えない。 |                                |                      |                            |     |          |                           |     |       |
|                            | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>－<br>公示価格<br>円／㎡ |                                                                                                                                                                                                      |                                  |                                                          | [地域要因] 繁华性の高い駅前商業地域であり、地域要因に特段の変動要因はない。                               |                                |                      |                            |     |          |                           |     |       |
|                            | ②変動率<br>年間 -0.7% 半年間 %                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                      |                                  |                                                          | [個別的要因] 特段の個別地要因の変動はない。                                               |                                |                      |                            |     |          |                           |     |       |