

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東急不動産株式会社
渋谷(都) 5 - 6	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 海老本 貴

鑑定評価額	650,000,000 円	1㎡当たりの価格	5,460,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

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]	4,320,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 24 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		渋谷区道玄坂一丁目2 9 番 1 4 「道玄坂 1－1 9－1 2」				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 (その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,800)		
	1：2	店舗、事務所兼住宅 S R C 10	中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北西22 m 区道	水道、ガス、下水	渋谷570 m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 55 m、南 45 m、北 25 m				②標準の使用	高層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 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 2 2 m区道	交通施設	渋谷駅南西方570 m	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	価格形成に大きな影響を及ぼす変動要因はなく、当面の間、現状を維持していくものと予測する。							
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 5,810,000 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、渋谷区及び隣接区における高度・準高度商業地域と判定した。主たる需要者としては、収益物件の開発・運用目的の不動産会社、不動産投資ファンドをはじめ、一般事業法人や個人富裕層等が想定される。新型コロナウイルス感染症や世界経済の動向には注視する必要があるが、需要者の投資意欲は底堅い。土地の価格水準は、立地条件、画地条件等により大きく異なり、中心となる価格帯の把握は困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性を有する取引事例を選択のうえ要因比較を適切に行い試算しており、市場性を反映し説得力が高い。収益価格は、対象地の収益性を的確に反映しており、説得力が高い。対象地の規模等を鑑みれば、主たる需要者は、収益性を重視するだけでなく、代替競争不動産との比較検討も行ったうえで取引の意思決定をしている。本件では、比準価格と収益価格を関連付け、さらに指定基準地等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) 公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 渋谷 5－2	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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 -0.4 交通 -1.0 環境 +55.0 行政 -30.0 その他 0.0
	公示価格 5,800,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [107.0]	[100.0] 100	5,450,000			
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 渋谷(都) 5－5	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.6 交通 -1.0 環境 +28.0 行政 -10.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 6,430,000 円/㎡	[101.1] 100	100 [102.0]	100 [117.0]	[100.0] 100	5,450,000			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 5,410,000 円/㎡ 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 公示価格 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 新型コロナウイルス感染症の動向には引き続き注視が必要であるが、良好な資金調達環境のもと不動産投資市場は好調を維持している。 〔地域要因〕 道玄坂上交差点近くの道玄坂に位置する商業地域であり、近隣地域等の地域要因に影響を与えるような大きな変動要因はない。 〔個別的要因〕 価格形成に影響を与える個別的要因に特段の変動は見られない。				
	②変動率								
	年間 +0.9 %	半年間 %							