

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
渋谷(都)5-7	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 川井 祐二 印

鑑定評価額	1,070,000,000 円	1㎡当たりの価格	6,230,000 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5日	(6)路線価	[令和3年1月]	4,880,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月30日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		渋谷区渋谷三丁目6番14 「渋谷3-6-2」				地積 (㎡)	171 ()	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 (80,800) 防火	
	1:1.5	店舗兼事務所 SRC 9F 1B	高層の店舗兼事務所ビル 等が建ち並ぶ商業地域		北55 m 国道	水道、 ガス、 下水	渋谷340 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,800)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 40 m、北 0 m				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 12 m、奥行 約 17 m、規模 200 ㎡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55 m 国道		交通施設	渋谷駅 東方340 m		法令 商業 (100,800) 防火 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ渋谷駅周辺の商業地域である。渋谷駅東口のペデストリアンデッキが完成するなど駅周辺の整備が進められており、事業の進展に伴って地域の活性化が期待される。								
(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 6,570,000 円/㎡							
		収益還元法	収益価格 6,070,000 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、渋谷駅及び周辺区の高度・準高度商業地域である。需要者は機関投資家、公募・私募の投資法人、大手・中小企業等が中心となる。再開発が進んでいる渋谷駅周辺では、土地の希少性は高いが供給は限定的であり、需給は逼迫している。ただし、コロナ禍においてテナントの移転・拡張の動きが鈍く、好調であった賃貸市場はやや軟化傾向にある。取引総額は規模、形状、収益力等により大きく異なり、中心となる価格帯は見出せない。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		渋谷駅周辺の幹線通り沿いの高度・準高度商業地域にあり、需要者は収益性を重視して取引されると思料するが、自社ビル使用や将来の開発を目的とするデベロッパー等の需要も認められる。したがって、本件では規範性ある取引事例から求められた比準価格と投資採算性・収益性を反映した収益価格を関連づけ、さらに指定基準地からの検討等を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価 示価格 と格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 渋谷 5 - 31		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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地価 街路 0.0 交通 -2.0 環境 +47.0 行政 -10.0 その他 0.0
	公示価格 8,300,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [103.0]	100 [129.7]	[100.0] 100	6,210,000			
(9) 指か 定ら る基 準地 の検 討	指定基準地番号 渋谷(都) 5 - 5		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	標準 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	地価 街路 0.0 交通 -5.0 環境 +19.0 行政 -10.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 6,450,000 円/㎡		[99.7] 100	100 [102.0]	100 [101.7]	[100.0] 100	6,200,000			
(10) 対年 象標 の基 準地 価 格の 等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 6,240,000 円/㎡ - 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/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	景気回復期待が高まるも、依然として不透明な状況である。感染症による経済動向や金融資本市場の変動に注視する必要がある。				
					〔地域 要因〕	渋谷駅周辺では大規模再開発事業が進展しており、土地の希少性は高く、不動産需要は引き続き堅調である。				
					〔個別的 要因〕	代替・競争等の関係にある不動産との優劣はなく、個別的要因に変動はない。				
	変動率 年間 -0.2 % 半年間 %									