

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月6日提出
渋谷(都)5-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)汐留アセットアブレイズ	
渋谷(都)5-8	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士	遠藤 真司
鑑定評価額		8,720,000,000 円		1㎡当たりの価格	7,630,000 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 2日	(6)路線価	[令和 4年 1月]	5,810,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 28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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		渋谷区千駄ヶ谷五丁目3 2 番 5 外 「千駄ヶ谷 5 - 3 2 - 1 0」				地積 (㎡)	1,275 (132)	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, 600) 防火		
	2:1	店舗、事務所兼駐車 場 S R C 8F1B		中高層の店舗、事務 所ビル等が建ち並ぶ 商業地域		西22m都道、 三方路	水道、 ガス、 下水	新宿 430m		(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100, 600)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 70 m、北 25 m				標準的使用	中高層店舗兼事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 51.5 m、奥行 約 26.0 m、規模				1,275 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	大型オフィスビルが建ち並 ぶ、主要幹線沿道商業地。		街 路	2 2 m都道	交通 施設	新宿駅 南方430m		法令 規制	商業 地区計画等 駐車場整備地区 (100, 600) 防火	
	地域要因の 将来予測	西対面側に「リンクスクエア新宿」が2 0 1 9 年竣工、東背後地に「住友不動産新宿南口ビル」が建設中のほか、計画 バイパス・環状第5 の 1 号線が施行中など、新たな大規模オフィス拠点地区として期待される。										
(3)	最有効使用の判定		中高層店舗兼事務所地				(4)対象基準地 の個別的要 因	三方路 +5.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		8,000,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		7,020,000 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、渋谷区及び周辺区の主要幹線及び準幹線沿道商業地の圏域である。需要者は、資本力のある大手～中堅 企業・機関投資家等に限定される。都心区における主要幹線の規模が纏まった土地については、投資適格たる大型ビル の供給が継続しており、新型コロナ禍も一巡したため海外投機マネーの受け皿として堅調な需要が認められる。需要の 中心となる価格帯は、立地・規模にもよるため把握しがたいが、総額数十億円以上にも及ぶ場合が多い。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は対象基準地の接面する明治通り沿道を中心とする5事例から求めたもので、幹線沿道商業地における市場の 実勢を反映した実証的な価格である。収益価格は対象基準地の高層店舗事務所ビルとしての収益性を的確に示す理論的 価格であり、高度商業地については需要者の多くが収益性をも重視する傾向にある。したがって、比準価格及び収益価 格の両試算価格を関連づけ、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8)公 示 規 準 価 格 と した 価 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 渋谷5-10		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 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 0.0 交通 -0.4 環境 -37.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 4,510,000 円/㎡		[101.1] 100	100 [100.0]	100 [62.7]	[105.0] 100	7,640,000					
(9)指 定 基 準 地 からの検討	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 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 +0.6 交通 -6.4 環境 -15.3 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 [87.7]	[105.0] 100	7,630,000					
(10)対 象 基 準 地 の検討 の前か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 7,520,000 円/㎡			価格 変動 形成 要因 の	[一般的 要因] 景気は新型コロナ感染対策が一巡し経済社会活動の正常化が 進んでいるが、原材料価格の上昇等による下振れリスクが懸 念されている。							
	-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 公示価格 円/㎡				[地 域 要因] 明治通り・南新宿エリアは大規模商業ビルの集積が進んでお り、新型コロナ禍が一巡し地価への好影響が現れ始めている 。							
	変動率 年間 +1.5 % 半年間 %				[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。							