

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 汐留アセットアプライズ
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	9,140,000,000 円	1㎡当たりの価格	8,000,000 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] 6,010,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月26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	所在地及び地番並びに「住居表示」等	渋谷区千駄ヶ谷五丁目3番5外「千駄ヶ谷5-32-10」			地積 (㎡)	1,275 (132)	法令上の規制等	商業 (80,600) 防火		
	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	(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び、主要幹線沿道商業地。	街路	2.2m 都道	
	地域的要因の将来予測	東側背後の計画バイパス「環五ノ1」が昨年12月供用開始となり、東背後に「住友不動産新宿南口ビル」が建設中など、新たな大規模オフィス拠点地区として期待される。			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		
(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	8,400,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	7,520,000 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、背後にバイパス計画道路が開通するなど、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に類似する主要幹線街路沿いの商業地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中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) 公示価格	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	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 -37.3 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[102.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [62.4]	[105.0] / 100	8,000,000				
(9) 指定からの検討	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/㎡)	内訳	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 -15.4 行政 +10.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[104.8] / 100	100 / [102.0]	100 / [87.6]	[105.0] / 100	8,000,000				
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		[要 因]	[地 域 要 因]	[個 別 的 要 因]	景気は雇用・所得環境が改善する下で各種政策の効果もあり穏やかな回復が続くことが期待されるが、海外景気の下振れが懸念される。			
	-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				公示価格	円/㎡	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、背後の計画バイパス開通により、さらなる好影響が見られる。	
変動率		年間	+4.8 %	半年間	%	個別的要因に変動はない。				