

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月4日提出
渋谷(都)5-10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エーエスマネジメント
渋谷(都)5-10	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 鈴木 正則
鑑定評価額	203,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,430,000 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] 路線価又は倍率	1,130,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月23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) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		渋谷区円山町 8 6 番 2 外 「円山町 2 2 - 1 6」			地積 (㎡)	142 ()	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, 500) 防火		
	1:1.5	店舗、診療所兼共同 住宅 R C 5		中層の店舗兼マンシ ョンが多い商業地域		北西5.3m区道	水道、 ガス、 下水	神泉 80m		(その他) 駐車場整備地区 (100, 318)		
(2) 近隣 地域	範囲		東 25 m、西 25 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。		街 路	北西 5 . 3 m区道	交通 施設	神泉駅 南東方80m		法令 規制	商業 防火 駐車場整備地区 (100, 318)	
	地域要因の 将来予測		住宅利用を許容する飲食店等を主体とする商業地域で地域要因の大きな変動も見られないことから、今後も現状を維持しながら推移していくと思料する。									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地						(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 1,500,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 1,380,000 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内の普通商業地域等であるが、特に渋谷駅・神泉駅勢圏の商業地域と価格牽連性が高い。主な需要者は、土地が個人・法人、不動産業者等、商業ビル等の投資用物件が個人・法人投資家、不動産業者等となっている。元来人気のあるエリアで不動産需要は旺盛であり、新型コロナウイルス感染症も収束しつつあって不動産取引市場への影響は殆ど見られない。取引価格は物件の規模、収益力等により 3 ～ 5 億円程度とバラツキが見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象不動産は神泉駅周辺に形成された普通商業地域に属して取引価格も比較的手頃な水準にあり、このため不動産需要も投資目的や開発目的及び自用目的と多種多様であることから、取引事例に基づく実証的な比準価格と収益性を反映した収益価格を相互に関連づけるとともに、単価と総額との関連及び標準地との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格 を した	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 渋谷5-18		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 の規準価格 (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 -3.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 1,450,000 円/㎡		$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{101.9}$	$\frac{100.0}{100}$	1,430,000					
(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	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$						
(10) 対象 基準 地の 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 1,410,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] コロナ禍による影響が収束しつつある中、不動産市場に対する新たな不確定要素としてウクライナ情勢や円安・金利上昇等が懸念される。							
	-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/㎡				[地 域 要 因] 店舗、共同住宅が混在する渋谷駅勢圏の普通商業地域で多方面の底堅い需要が見られることから、地価動向は安定的と判断される。							
	変動率 年間 +1.4 % 半年間 %				[個別的 要 因] 個別的要因に変化はなく、また代替・競争の関係にある他の不動産と比較して、市場競争力の点で大きな優劣はないと判断される。							