

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月6日提出
渋谷(都)5-11 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)5-11	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士	遠藤 真司	印
鑑定評価額		8,610,000,000 円		1㎡当たりの価格		5,210,000 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 2日	(6)路線価	[令和 3年 1月]	4,120,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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		渋谷区渋谷三丁目 2 0 番 1 9 「渋谷 3 - 2 9 - 2 0」				地積 (㎡)	1,652 ()	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		
	1:1	事務所 S R C 14F1B		大規模な事務所ビル 等が建ち並ぶ商業地 域		北東10m区道	水道、 ガス、 下水	渋谷近接		(その他) (地区計画等) 駐車場整備地区 (100, 600)		
(2)	範囲	東 90 m、西 150 m、南 120 m、北 160 m				標準的使用	高層事務所地					
近 隣 地 域	標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 40 m、規模 1,600 ㎡程度、形状 正方形									
	地域的特性	特記 事項	渋谷駅新南口に近接した、 背後高層オフィス地域。		街 路	1 0 m区道	交通 施設	渋谷駅近接	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	R 2 年 6 月に J R 埼京線ホームが北方約 3 0 0 m の山手線並びに移設され「新南口」は連絡口になったが、線路反対側の桜丘口地区再開発と連絡橋で接続されるようであり、今後の進展が期待される。										
	(3) 最有効使用の判定		高層事務所地				(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		5,450,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		4,880,000 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、渋谷区及び周辺区ターミナル駅周辺の高度・準高度商業地の圏域である。需要者は、資本力のある大手企業・機関投資家に限定される。渋谷駅周辺は全方位で大型再開発事業が進行中であり、超大型ビルの供給が継続している。新型コロナ禍による情勢もあるが、海外投機マネーの受け皿として底堅い需要も認められる。需要の中心となる価格帯は、規模によるため把握しがたいが、総額 1 0 0 億以上が多い。											
(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、鑑定地の所在する渋谷駅及びその周辺の高度・準高度商業地の 5 事例から求めたもので、高度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 規 準 と し た 価 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 渋谷5-1		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 -4.6 環境 +13.8 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 5,660,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [108.6]	[100.0] 100	5,210,000					
(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 +5.0 交通 -12.0 環境 +4.6 行政 +25.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 6,450,000 円/㎡		[99.6] 100	100 [102.0]	100 [120.8]	[100.0] 100	5,210,000					
(10) 対 象 基 準 地 の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 5,230,000 円/㎡				価格 変動 要因 の 形成 状況	[一般的 要因]	景気は新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として 厳しい状況にあるなか、金融政策効果による持ち直しの動き が続いている。					
	-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]	埼京線ホーム移設があったが、渋谷ストリームの歩行者デッ キ接続、桜丘口再開発地区との連携予定などに期待ができる 。					
	変動率 年間 -0.4 % 半年間 %					[個 別 的 要因]	個別的要因に変動はない。					