

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)5-11	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士	遠藤 真司
鑑定評価額	8,840,000,000 円		1㎡当たりの価格	5,350,000 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]	4,160,000 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
(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20番19「渋谷3-29-20」				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) 近隣地域	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		
	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、高層オフィス地域。	街路	10m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	R2年6月にJR埼京線ホームが北方約300mの山手線並びに移設されたが、線路反対側の桜丘口地区再開発との連絡橋が設置され、「新南口」は東西の連携拠点となったため、地域的な価値上昇が期待される。						
(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	5,600,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	4,970,000 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、「新南口地区」も超大型ビルの供給が著しく、新型コロナ禍が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、規模によるため把握しがたいが、総額100億円以上が多い。							
(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、対象基準地の所在する渋谷駅周辺の高度・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	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	対象基準地の規準価格 (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
	標準地番号 渋谷5-1	[100.6] / 100	100 [100.0]	100 [104.3]	[100.0] / 100	5,350,000	標準化補正	街路 0.0 交通 -4.6 環境 +9.3 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地	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
	渋谷(都)5-5	[101.1] / 100	100 [102.0]	100 [119.1]	[100.0] / 100	5,350,000	標準化補正	街路 +4.0 交通 -12.0 環境 +18.3 行政 +10.0 その他 0.0
(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 5,210,000 円/㎡		[要 因]	[地 域 要 因]	[個 別 的 要 因]	[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					
	変動率	年間 +2.7 %	半年間 %					