

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
渋谷(都) 5 - 16	東京都	区部第 3	氏名	不動産鑑定士 川井 祐二

鑑定評価額	2,080,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,200,000 円 / m ²
-------	-----------------	-------------------------	------------------------------

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 5 日	(6) 路線 価	[令和 4年1月]	6,500,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 17 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		渋谷区神宮前六丁目 1 8 番 1 0 外 「神宮前 6 - 1 8 - 1 3」				地積 (㎡)	(254)	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 高度(最高60m) (その他) (地区計画等) (100,500)	
	台形 1:1.2	店舗兼事務所 S R C 8	高層店舗付事務所ビル等 が建ち並ぶ商業地域		北西30 m 都道	水道、 ガス、 下水	明治神宮前400 m			
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 60 m、南 70 m、北 30 m			標準的使用	高層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、		規模	300 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	3 0 m 都道	交通施設	明治神宮前駅 南西方 400 m	法令規制	商業 (100,500) 防火 高度(最高60m) (地区計画等)
	地域要因の将来予測		店舗、事務所ビルが建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域であり、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定		高層店舗兼事務所地					(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 8,580,000 円/㎡							
		収益還元法	収益価格 7,960,000 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における幹線・準幹線道路沿いの商業地域である。需要者は不動産投資ファンド、大手・中小の法人、不動産開発業等が中心となる。各種政策等の効果を受けて、今のところ金融環境に変化は見られず、不動産投資に対する需要は旺盛である。他方、店舗、事務所の賃貸需要はコロナ禍から回復途上であり、賃貸市場はやや弱含んでいる。取引総額は、規模、形状、容積率等により大きく異なり、中心となる価格帯は見出せない。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		都心の高度・準高度商業地域に存しており、意思決定に際しては収益性がより重視されるが、自社ビル使用や開発目的のデベロッパー等の需要が考えられ、市場性も併せて考慮される。したがって、本件では規範性ある取引事例から求められた比準価格と投資採算性・収益性を反映した収益価格を関連づけ、さらに指定基準地からの検討等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 渋谷 5 - 2		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別の 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -3.0 域 交通 -1.0 要 環境 -25.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 5,800,000 円/㎡		[100.8] 100	100 [100.0]	100 [72.0]	[100.0] 100	8,120,000			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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	個別の 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 -35.0 因 行政 +20.0 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 [78.0]	[100.0] 100	8,170,000			
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 付地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 8,120,000 円/㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	景気は持ち直し傾向にある。原材料価格の高騰や金融資本市場の変動等による下振れリスクに注視する必要がある。					
	- 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 -				渋谷駅と明治神宮前駅の中間に位置する。周辺では公園等が整備されているものの、駅前周辺に比べると顧客流動性に劣る地域である。					
	公示価格 円/㎡				個別的要因に変化はない。また、代替・競争の関係にある不動産と比較して、市場競争力の点で大きな優劣はないと判断する。					
	変動率	年間	+1.0 %		半年間	%				