

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

| | | | | |
|--------------|-----|--------|-----|--------------|
| 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 | 2,180,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 8,570,000 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 5 日 | (6) 路線価 | [令和 5 年1月] | 6,630,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 5 年 6 月 19 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 | 渋谷区神宮前六丁目18番10外「神宮前6-18-13」 | | | | 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 SRC 8 | 高層店舗付事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域 | 北西30m 都道 | 水道、ガス、下水 | 明治神宮前400m | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 0m、西 60m、南 70m、北 30m | | | | 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 15m、奥行 約 20m、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 | 3.0m 都道 | 交通施設 | 明治神宮前駅 南西方 400m | 法令 商業(100,500) 防火高度(最高60m)(地区計画等) |
| (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 | 8,990,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 8,220,000 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、不動産開発業者等が中心となる。金利先高観は感じられるも、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堅調である。市中の賑わいは回復しているが、繁華性の劣る外縁部では、店舗、事務所の賃貸需要はやや弱い。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) 公価標準価格と格しをた | 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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0 | 地 街路 -5.0 域 交通 -1.0 要 環境 -24.0 因 行政 0.0 其他 0.0 |
| | 渋谷 5 - 2 | [102.0] | 100 | 100 | [100.0] | 8,500,000 | | |
| (9) 指か定ら基の準換地討 | 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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 其他 0.0 | 地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 -35.0 因 行政 +20.0 其他 0.0 |
| | 渋谷(都) 5 - 5 | [104.8] | 100 | 100 | [100.0] | 8,560,000 | | |
| (10) 対年象標の基準換準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,200,000 円/㎡ | | 価格変動形状要因 | 一般的な要因 | 景気は緩やかに回復している。金融引締めが続く海外の景気下振れリスクや物価上昇、金融資本市場の変動等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 - 公示価格 円/㎡ | | | | 地域要因 | 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、駅前地区に比べると顧客流動性に劣る地域である。 | | |
| 変動率 年間 +4.5% 半年間 % | | | | 個別的要因 | | 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。 | | |