別記様式第６

鑑定評価書（令和　５年地価調査）

令和 ５年　７月　４日提出
渋谷(都)　５ － 18　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットリサーチ
渋谷(都)　５ － 18	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　　岡　竜也

鑑定評価額	3,010,000,000 円	１㎡当たりの価格	10,700,000 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 ３日	(６)路線価	[令和 ５年1月]	8,240,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ５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				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	渋谷区宇田川町８３番４外 「宇田川町３１－１」			②地積（㎡）	281 (　　)	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,700) 防火 （その他） 駐車場整備地区 (100,681)	
	1：1.2	店舗 Ｓ 10F 2B	中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北東11.1 m 区道、 北西側道	水道、 ガス、 下水	渋谷450 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　50ｍ、南　25ｍ、北　65ｍ			②標準的使用	高層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、　奥行　約　18 m、　規模　270 ㎡程度、　形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	１１．１区道	交通施設	渋谷駅北西方450 m	法令規制	商業 (100,681) 防火 駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	地域要因等の価格形成に影響を及ぼす変動要因は、特に認められないので、当分の間、現状を維持して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	角地　+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,300,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	10,200,000 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店舗事務所ビルが建ち並ぶ価格水準の高い商業地域の圏域。典型的な需要者として、収益物件の運用を企図する投資家や開発を企図するディベロッパーが想定される。地価は上昇傾向で推移しており、取引件数はやや増加している。規模や容積率などの差異により価格水準は異なり、需要の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	説得力に係る判断については、市場参加者は、法人投資家等であり、市場の特性に適合した試算価格は、市場の実態を実証的に反映した比準価格及び事業の収益性を反映した収益価格である。資料の相対的信頼性については各手法とも同等と認められる。したがって、比準価格及び収益価格を重視し、指定基準地との均衡に留意して鑑定評価額を決定する。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 渋谷　５ － ５	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 -0.2 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 +7.0 域 交通 +5.0 要 環境 +2.0 因 行政 +12.0 その他 0.0	
	公示価格 13,000,000 円／㎡	[101.9]／100	100／[99.8]	100／[128.3]	[103.0]／100	10,700,000				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 渋谷(都)　５ － ４	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準 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	地域 街路 +4.0 域 交通 +3.0 要 環境 +47.0 因 行政 +2.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 15,900,000 円／㎡	[105.0]／100	100／[100.0]	100／[160.6]	[103.0]／100	10,700,000				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　10,300,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間 +3.9 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）雇用・所得環境は改善しているものの物価上昇、世界的な金融引き締めが続いている。 （地域要因）集客力の高い店舗ビルが集積する商業地域である。収益性に基づき取引される不動産の地価は上昇基調で推移している。 （個別的要因）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及び変動ははないものと判断される。