

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 - 4	東京都	区部第 3	氏名	不動産鑑定士 川井 祐二

鑑定評価額	4,020,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	19,400,000 円 / m ²
-------	-----------------	-------------------------	-------------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	15,040,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 19 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		渋谷区道玄坂二丁目 2 1 3 番 「道玄坂 2 - 2 9 - 1 9」				地積 (㎡)	207	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 (80,700) 防火		
	台形 1 : 2	店舗兼事務所 R C 7F 1B	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		北東 20 m 区道	水道、 ガス、 下水	渋谷 300 m		(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,700)		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 35 m、南 20 m、北 0 m			標準的使用	高層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、			規模		200 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 事項	文化村通り沿いの高度商業地 域		街 2 0 m 区道	交通 施設	渋谷駅 北西方 300 m		法令 規制	商業 (100,700) 防火 地区計画等 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測		店舗、事務所ビル等が高度に集積する渋谷駅周辺の商業地域である。既存ビルの建て替え、再開発等の整備・完成に伴い、更なる繁華性の進展が予測される。								
(3) 最有効使用の判定		高層店舗地					(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 20,400,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 18,700,000 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		同一需給圏は都内区部における繁華性の高い高度商業地域である。主な需要者は、投資法人・不動産業者、不動産開発業者、自用目的の法人等となる。渋谷駅周辺では、建て替えや再開発事業等の進展により、良質な店舗・事務所ビルが集積するなど希少性は高く、売買市場・賃貸市場ともに需要は堅調である。取引価格は規模、容積率等により大きく異なり、中心となる価格帯を把握することは困難である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する事例を採用したもので、実証的な価格である。収益価格は投資採算性から不動産の経済価値を求めたものである。渋谷駅周辺の高度商業地域にあり、意思決定する際には、収益性が検討されるが、代替競争関係にある不動産との比較も併せて考慮する。したがって、比準価格と収益価格を相互に関連付け、さらに公示価格を規準とした価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価 示価格 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 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0	
	標準地番号	渋谷 5 - 12							準 交通 0.0	域 交通 0.0	
	公示価格	18,800,000 円 / ㎡	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	19,400,000		化 環境 0.0	要 環境 0.0	
(9) 指か 定ら 基の 準検 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 訳	補 画地 0.0	因 行政 0.0	
	-								正 行政 0.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			その他		
(10) 対年ら 象標の 基準検 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 18,700,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	景気は緩やかに回復している。物価上昇、金利環境の変化、米国の通商政策による影響、地政学的リスクなど、不透明感が高まっている。					
	- 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					(地域 要因)	渋谷駅周辺では、特にインバウンドによる来街者が増加しており、国内外からの観光客等で賑わいを見せている。				
	代表標準地	標準地	(個別的 要因)				個別的要因に変動はない。				
	標準地番号	渋谷 5 - 12									
	公示価格	18,800,000 円 / ㎡									
	変動率	年間 +3.7 %		半年間 +3.2 %							