

正 本

発行番号	不鑑第 23-082 号
発行日付	2023 年 8 月 18 日
物件名	神南小学校(土地)

## 不 動 産 鑑 定 評 価 書

発行番号	不鑑第 23-082 号
発行日付	2023 年 8 月 18 日
物件名	神南小学校 (土地)

しづや区民の声を聞く会 御中

ご依頼頂きました不動産の鑑定評価につきまして  
次のとおりご報告申し上げます。

公益社団法人  
日本不動産鑑定士協会連合会 会員

不動産鑑定士

---

本件鑑定評価にあたっては、自己または関係人の利害の有無  
その他いかなる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持  
し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の鑑定  
評価を行った。

# 不動産鑑定評価書

## I. 鑑定評価額

金 56,300,000,000 円

(当該鑑定評価額は、2頁(Ⅲ-2)記載の条件を前提とするものである。)

## Ⅱ. 対象不動産の表示

### <土地>

所在及び地番 東京都渋谷区宇田川町 28 番 21

地 目 宅地

地 積 7,706.40 m<sup>2</sup> (登記地積)

### <権利の内容>

所 有 者 渋谷区

鑑定評価の対象となった権利 所有権

(明細は別紙参照)

### Ⅲ. 鑑定評価の基本的事項等

1. 不動産の種別・類型            商業地・更地として

#### 2. 鑑定評価の条件

##### (1) 対象確定条件

不動産が土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その土地のみを建物等が存しない独立のもの(更地)として鑑定評価の対象とする。(独立鑑定評価)

なお、対象不動産(土地)上には、学校施設(区立神南小学校)が所在し、現行使用されているが、当該利用状況は考慮外とし、更地として評価対象とする。

##### (2) 想定上の条件

なし。

##### (3) 調査範囲等条件

なし。

3. 価格時点                            2023年6月1日

4. 価格の種類                        正常価格

5. 鑑定評価の依頼目的            資産評価(適正な時価の把握のため)

#### 6. 鑑定評価の依頼目的及び依頼目的に対応した条件と価格の種類との関連

本件は、依頼目的及び依頼目的に対応した条件により、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求めるべき価格は正常価格である。

7. 鑑定評価を行った年月日    2023年5月18日(実地調査日)  
   2023年6月5日(実地調査日)  
   2023年6月8日(価格判定日)

## 8. 鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲

### (1) 不明事項

#### A. 土壌汚染の有無及びその状態

土壌汚染の有無及びその状態は不明である。ただし、渋谷区役所等での調査結果より、対象不動産に関して土壌汚染対策法の要措置区域・形質変更時要届出区域の指定はなく、現行建物について下水道法及び水質汚濁防止法の特定施設の届出は提出されていない。また、対象不動産の地歴及び周辺の利用状況からも土壌汚染の存する端緒は見られないため、土壌汚染が価格形成に与える可能性は低い。そのため、特段の減価要因ではないと判断した。

なお、不動産鑑定士による独自調査はあくまでも限られた範囲での調査に基づくものであるため、厳密に土壌汚染の影響を判定するためには、別途専門機関による調査等を実施することが必要である。

#### B. 地中埋設物の有無及びその状態

対象不動産の地中状況の詳細は不明であるが、本件は「更地として」の鑑定評価であるため、価格形成要因から除外した。

### (2) 隠れた瑕疵について

本件評価は、地上からの観察調査に基づくものであり、本文記載の事項以外に地中等に瑕疵がある場合においても、これらはないものとしての評価である。

## 9. 利用者の範囲

項目	有無	氏名又は名称/公表方法
依頼者	—	しぶや区民の声を聞く会
依頼者以外の者への提出の有無及び提出先	無	—
依頼者以外の者への開示の有無及び開示先	有	渋谷区（可能性あり）
公表の有無	無	—

業務終了後に、上記内容を変更して提出・公表する場合や開示先が広がる場合には、不動産鑑定業者及び作成担当不動産鑑定士の承諾が必要であるため、あらかじめ当社宛文書等にてご照会願います。

## 10. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

項目	関与不動産鑑定士	関与不動産鑑定業者
関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無	無	無
依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無	無	無
本件鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合の当該相手方と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無	無	無

#### IV. 対象不動産の確認

##### 1. 物的確認

実地調査日	2023年5月18日、6月5日
実地調査不動産鑑定士	
立会人様	なし
実地調査を行った範囲	敷地境界部分
内覧できなかった理由	所有者及び管理者の許可を得られなかったため、敷地内部への立ち入りは行っていません。なお、敷地内部については、各種図面等より適切に推計しています。
確認に用いた資料	登記事項証明書(全部事項)、住宅地図、公図、地積測量図、道路台帳平面図、建築計画概要書、台帳記載事項証明書、水道管管理図、下水道台帳施設平面図、東京ガス埋設管図等
照合事項	土地の位置・形状・規模
照合結果	概ね一致した。
評価上採用する数量	土地：登記地積

##### 2. 権利の態様の確認

所有者	渋谷区
確認に用いた資料	登記事項証明書(全部事項)
確認日	2023年5月8日、2023年6月20日(登記情報取得日)

## V. 鑑定評価額決定理由の要旨

### <価格形成要因の分析>

#### 1. 一般的要因の分析

##### (1) 経済動向

##### A. 日本経済の動向

最近の日本の景気は、資源価格上昇の影響があるものの、持ち直している。先行きについては、アフターコロナの生活定着や供給制約が和らぎ、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待される。ただし、世界的な金融引締め等が続く中、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっている。また、物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要がある。

製造業については、これまでコスト面の問題から海外での展開が中心だった半導体工場を国内で新設する例や、医薬品の工場新設など製造業で動きが見られた。製造業が正常化に向かう事で国内貨物の増加や保管利用での賃貸需要が期待される。一方、資源高(燃料・電気料金の高騰)、人件費の上昇等が企業業績に与える影響について懸念される。また、世界的な金融引締め等が続く中、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっている。さらに、物価上昇、供給面での制約、金融資本市場の変動等の影響や中国における感染拡大の影響に十分注意する必要がある。

なお、内閣府月例経済報告(5月月例、6月月例)による我が国経済の基調判断は以下のとおりである。

	5月月例	6月月例
個人消費	持ち直している	持ち直している
設備投資	持ち直している	持ち直している
住宅建設	底堅い動きとなっている	底堅い動きとなっている
公共投資	底堅く推移している	底堅く推移している
輸出	底堅い動きとなっている	底堅い動きとなっている
輸入	おおむね横ばいとなっている	おおむね横ばいとなっている
貿易・サービス収支	赤字となっている	赤字となっている
生産	持ち直しの兆しがみられる	持ち直しの兆しがみられる
企業収益	総じてみれば改善しているが、そのテンポは緩やかになっている	総じてみれば緩やかに改善している
業況判断	持ち直しの動きがみられる	持ち直しの動きがみられる
倒産件数	増加がみられる	増加がみられる
雇用情勢	持ち直している	このところ改善の動きがみられる
国内企業物価	このところ横ばいとなっている	このところ緩やかに下落している
消費者物価	上昇している	上昇している



## B. 日本経済に対するリスク要因

日本経済のリスク要因をみると、引き続き、海外の経済・物価動向、今後のウクライナ情勢の展開や資源価格の動向、内外の感染症の動向やその影響などがある。

そのもとで、金融・為替市場の動向やそのわが国経済・物価への影響を、十分注視する必要がある。

### (a) 海外の経済・物価情勢と国際金融資本市場の動向

欧米の物価上昇率はひと頃には比べれば低下しているものの、依然として世界的にインフレ圧力が続いている。そのもとで、各国中央銀行は利上げを継続している。各国のインフレ率は徐々に低下し、海外経済はペースが緩やかながらも緩やかな成長を続けると想定している。もっとも、先進国を中心に、賃金上昇を介してインフレ率が高止まりするリスクへの警戒感が高い状態が続いている。

国際金融資本市場では、インフレの抑制と経済成長の維持が両立できるかが懸念されている。また、2023年3月に米地銀シリコンバレーバンクが破綻するなど、金融市場の先行きの不透明感が増す局面も見られた。利上げがなお続くもと、資産価格の調整や為替市場の変動、金融機関の貸出姿勢の変化、新興国からの資本流出を通じて、グローバルな金融環境が一段とタイト化し、ひいては海外経済が下振れるリスクがある。こうしたリスクを念頭に置いて、金融・為替市場の動向やそのわが国経済・物価への影響を、十分注視する必要がある。

### (b) ウクライナ情勢の展開やそのもとの資源・穀物価格の動向

ウクライナ情勢の帰趨次第では、ユーロ圏を中心に海外経済が一段と下押しされる可能性がある。また、資源・穀物価格は、昨年半ば頃をピークに総じて下落しているが、ウクライナ情勢の展開等によっては、再び上昇するリスクがある。

エネルギーや小麦など資源・穀物の輸入国であるわが国にとって、供給要因による資源・穀物価格の上昇は、海外需要の拡大や輸出の増加を伴わないため、輸入コストの増加を通じた経済への下押しの影響が大きくなる。こうした交易条件の悪化は、企業収益や家計の実質所得を圧迫するため、企業や家計の支出行動の慎重化を通じて、設備投資や個人消費が下振れるリスクがある。一方、資源・穀物価格が下落基調を強めれば、経済が上振れる可能性もある。この点、資源価格は、総じて緩やかに低下していくと想定しているが、ウクライナ情勢を始めとする地政学的な要因や世界的な気候変動問題への対応などを巡って、先行きの不確実性はきわめて高い。

(c) 新型コロナウイルス感染症が個人消費や企業の輸出・生産活動に及ぼす影響

わが国では、昨年秋以降、感染が再拡大したが、これまでのところ、個人消費は緩やかに増加しており、感染抑制と消費活動の両立は着実に進展している。また、本年5月8日に、新型コロナウイルス感染症の感染症法上の位置づけが5類感染症に変更され、「法律に基づき行政が様々な要請・関与をしていく仕組み」から、「個人の選択を尊重し、国民の自主的な取組をベースとしたもの」に変更された。そのため、行動制限下で積み上がってきた貯蓄の取り崩しが想定以上に進み、個人消費が上振れる可能性もある。

一方、国内外で感染症が再拡大した場合、サプライチェーン障害などを通じて、供給制約が再び強まる可能性もある。こうした場合、わが国の輸出・生産が下振れるとともに、財消費や設備投資にも悪影響が波及するリスクがある。

(d) 企業や家計の中長期的な成長期待

感染症の経験や人手不足の強まりを背景としたデジタル化の動き、脱炭素化に向けた取り組みの進展などは、わが国の経済構造や人々の働き方を変化させるとみられる。また、地政学的リスクの高まりを背景に、これまで世界経済の成長を支えてきたグローバル化の潮流に変化が生じる可能性もある。そうした変化への企業や家計の対応次第では、中長期的な成長期待や潜在成長率、マクロ的な需給ギャップなどに上下双方向に影響が及ぶ可能性がある。

(2) 地価動向

A. 全国の地価概況

国土交通省が発表した「2023年地価公示(2023年1月1日時点)」によると、新型コロナウイルス感染症の影響が弱まり、全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。工業地は7年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

三大都市圏平均では、全用途平均・住宅地・工業地は、東京圏、大阪圏、名古屋圏のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。商業地は、東京圏、名古屋圏で2年連続上昇し、上昇率が拡大するとともに、大阪圏では3年ぶりに上昇に転じた。

地方圏平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。工業地は6年連続で上昇し、上昇率が拡大した。地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)では、全用途平均・住宅地・商業地・工業地のいずれも10年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

その他の地域では、全用途平均・商業地は3年ぶり、住宅地は28年ぶりに上昇に転じた。工業地は5年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

新型コロナウイルス感染症拡大の影響で弱含んでいた地価は、ウィズコロナの下で、景気が緩やかに持ち直している中、地域や用途などにより差があるものの、都市部を中心に上昇が継続するとともに、地方部においても上昇範囲が広がるなど、コロナ前への回復傾向が顕著となった。

#### (a) 住宅地

住宅地については、都市中心部や生活利便性に優れた地域では、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等による需要の下支え効果もあり、住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。また、生活スタイルの変化による需要者のニーズの多様化により、郊外部にも上昇範囲が拡大している。

地方四市は上昇率が拡大しており、また、四市の中心部の地価上昇に伴い需要が波及した周辺の市町では、高い上昇率を見せている。

最も上昇率の高い都道府県は北海道(+7.6%)、県庁所在地は札幌市(+15.0%)であった。

#### (b) 商業地

商業地については、都市部を中心に、店舗需要は回復傾向にあり、また、堅調なオフィス需要やマンション用地需要等から地価の回復傾向がより進んでいる。

三大都市圏や地方四市等の再開発事業等が進展している地域では、利便性・繁華性向上への期待感から地価上昇が継続している。国内来訪客が戻りつつある観光地や、人流が回復しつつある繁華街では、店舗等の需要の回復が見られており、多くの地域で地価は回復傾向にある。

最も上昇率の高い都道府県は福岡県(+5.3%)、県庁所在地は福岡市(+10.6%)であった。

#### (c) 工業地

工業地については、Eコマース市場の拡大を背景に、高速道路インターチェンジや幹線道路等へのアクセスが良好で、画地規模の大きな物流施設適地は、地価上昇が拡大している。なお、特徴的なポイントとして以下の点があげられる。

豊見城・糸満道路の開通やその後の4車線化等、道路インフラ整備により那覇空港や那覇港へのアクセスが飛躍的に向上したことから、物流施設需要が旺盛となっており、那覇市北部や豊見城市の工業地と比較した相対的な割安感から、地価は高い上昇を見せている。

熊本県菊陽町周辺の利便性が良好な地域では、住宅需要は堅調であったところに、世界最大手半導体メーカーの菊陽町への進出があり、共同住宅や事務所等の需要が急激に増加していることから、地価は高い上昇を見せている。

## B. 東京都の地価概況

### (a) 住宅地

23区全体の変動率は+3.4%となり、2022年の+1.5%から上昇幅が拡大し、2年連続で全ての区の変動率がプラスとなった。新型コロナウイルスの感染拡大に伴う行動制限が長期化し、テレワーク等が進展したことにより在宅時間が延び、より広い住宅や良好な住環境を求めるニーズが拡大している。また、富裕層を中心とした資金の余裕が住宅需要に向かっており、これらによりマンション素地に対する需要が急速に高まっている。

上昇率が高かったのは、台東区+4.8%(前年+1.8%)、豊島区+4.7%(前年+2.6%)、中野区+4.6%(前年+2.1%)となっている。一方、上昇率が小さかったのは、世田谷区+2.3%(前年+1.0%)、練馬区+2.8%(前年+1.1%)、葛飾区+2.8%(前年+1.0%)となっている。

多摩地区全域の変動率は+1.6%となり、2022年の+0.5%から上昇幅が拡大し、全28市町で変動率がプラスとなった。うち5市1町はマイナスからプラスに転じた。再開発事業、区画整理事業等により住環境が向上した地域、駅への近接など利便性の高い地域で地価が上昇している。一方、居住者の減少・高齢化が進む地域や駅から遠いバス利用の地域、傾斜地では需要減退が続いており、地価は下落傾向にある。

上昇率が高かったのは、調布市+3.6%(前年+1.5%)、府中市+3.3%(前年+1.4%)、立川市+3.1%(前年+1.1%)、国分寺市+3.1%(同+1.1%)、狛江市+3.1%(前年+1.1%)となっている。一方、上昇率が小さかったのは、日の出町+0.3%(前年▲0.3%)、町田市+0.6%(前年▲0.1%)となっている。

### (b) 商業地

23区全体の変動率は+3.6%となり、2022年の+0.7%から上昇幅が拡大した。全23区で変動率がプラスとなり、うち3区はマイナスからプラスに転じた。再開発事業が進捗している地域等を中心に、都心区に隣接する利便性の高い住商併用地域で地価の上昇が大きくなっている。一方、都心区の高度商業地域では、店舗やオフィスの需要に一定の回復は見られるものの、上昇率は低位にとどまっており、変動率横ばい地点(変動率±0.0%)が見られる。

上昇率が高かったのは、中野区+5.2%(前年+2.3%)、北区+5.2%(前年+1.7%)、荒川区+5.2%(前年+2.0%)、杉並区+4.7%(前年+2.1%)、文京区+4.6%(前年+1.8%)、目黒区+4.6%(前年0.6%)、豊島区+4.6%(前年+1.0%)となっている。一方、上昇率が小さかったのは、千代田区+2.1%(前年▲1.2%)、中央区+2.1%(前年▲1.3%)、渋谷区+2.6%(前年+0.1%)、港区+2.8%(前年▲0.3%)となっている。

多摩地区全域の変動率は、+2.1%となり、2022年の+0.5%から上昇幅が拡大した。全26市1町で平均変動率がプラスとなり、前年マイナスだった7市はプラスに転じた。駅前再開発が多い鉄道沿線の商業地や区部への交通利便性が高い駅近接の地点で上昇率が高い。

上昇率が高かったのは、調布市+4.1%(前年+0.9%)、狛江市+3.9%(前年+0.7%)、武蔵野市+3.4%(前年+1.8%)となっている。一方、上昇率が小さかったのは、あきる野市+0.5%(前年▲0.5%)、清瀬市+0.7%(前年±0.0%)、小平市+0.8%(前年+0.1%)となっている。

### (c) 工業地

物流施設等の適地で地価上昇が顕著になっており、特に幹線道路に近い内陸部の大規模工業地に高い上昇率の地点が多く表れている。

### (d) 地価の半年単位の動向

東京都地価調査の基準地と同一地点である標準地(共通地点)212地点について、前半期(2022年1月1日~2022年7月1日)・後半期(2022年7月1日~2023年1月1日)の平均変動率(半期変動率)を見た場合、いずれの区分でもプラスとなり、前半期より後半期の半期変動率が高くなっている。

表1：東京都地価調査との共通地点における動向

		2021年		2022年	
		前半期 2021.1.1~ 2021.7.1	後半期 2021.7.1~ 2022.1.1	前半期 2022.1.1~ 2022.7.1	後半期 2022.7.1~ 2023.1.1
23区	住宅地	+0.5%	+0.9%	+1.5%	+1.9%
	商業地	±0.0%	+0.7%	+1.5%	+2.1%
	全用途	+0.3%	+0.8%	+1.5%	+2.0%
多摩地区	住宅地	+0.2%	+0.5%	+0.8%	+1.3%
	商業地	+0.1%	+0.6%	+1.0%	+1.4%
	全用途	+0.1%	+0.6%	+0.9%	+1.4%
東京都全域	住宅地	+0.4%	+0.7%	+1.2%	+1.7%
	商業地	±0.0%	+0.7%	+1.4%	+1.9%
	全用途	+0.2%	+0.7%	+1.3%	+1.8%

## 2. 地域分析

### (1) 対象不動産が存する渋谷区の概要

#### A. 沿革

渋谷区は、東京 23 区内の南西部に位置し、面積は約 15.11k m<sup>2</sup>である。昭和 7 年に渋谷町・千駄ヶ谷町・代々幡町が合併し、大東京 35 区の一環として誕生した。戦後の復興も渋谷駅のターミナル機能を核として始まり、新宿・池袋と並ぶ繁華街として発展してきた。昭和 30 年代から高層ビル等の建設が始まり、1964 年の東京オリンピックを契機に市街地の整備が行われ、ファッション関連の先端的な商業地が形成されて、今日では東京を代表する商業都市の一翼を担っている。

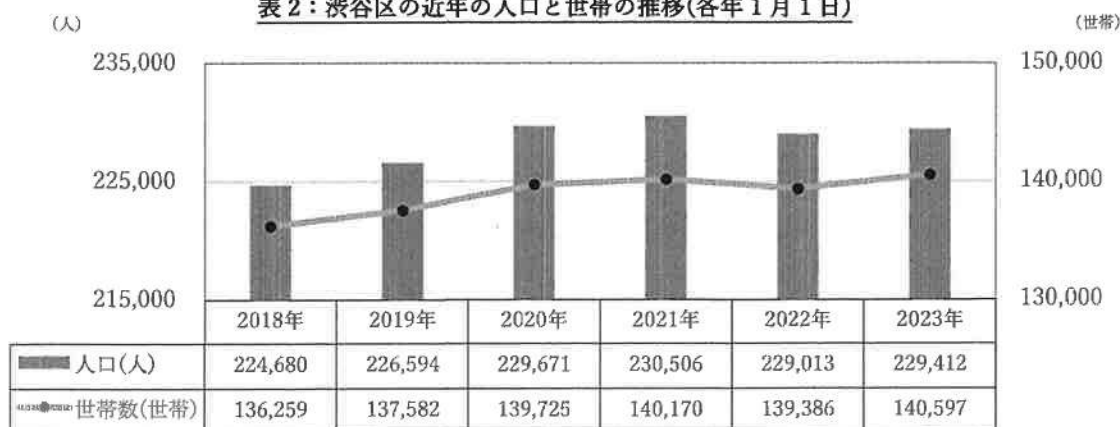
また、区内には都内有数の高級住宅地を擁する住宅都市である他、文化施設・各国大使館・有名大学等を数多く擁する文教都市でもあり、質の高い山手文化が形成され、緑の多い個性に富んだ都市として発展を続けている。

#### B. 人口の状態

人口は、1963 年をピークに減少していたが、都心回帰の影響により 1997 年が底となり、近年は、概ね横ばい傾向で推移している。

2023 年 5 月 1 日現在の人口は、230,254 人（対前年比+0.4%）、外国人登録者は、11,380 人（対前年比+13.1%）である。

表 2：渋谷区の近年の人口と世帯の推移(各年 1 月 1 日)



#### C. 交通施設の状態

鉄道は、JR山手・中央・埼京・湘南新宿ラインの各線、東急東横線・田園都市線、京王新線・井の頭線・京王線、小田急小田原線、東京地下鉄銀座・日比谷・千代田・半蔵門・副都心の各線、都営大江戸線が相互乗り入れや乗り継ぎ、接続により連携している。2013 年 3 月に東京地下鉄副都心線と東急東横線との相互乗り入れが、2023 年 3 月に相模鉄道と東急東横線との相互乗り入れが、開始された。路線バスは、渋谷駅を拠点に都営・東急・小田急等のバスが各方面に運行している。



#### D. 道路整備の状態

区内の主要幹線道路は、「外苑西通り」「明治通り」「山手通り」「旧山手通り」「駒沢通り」「玉川通り・青山通り(国道 246 号)」「六本木通り」「井の頭通り」「甲州街道(国道 20 号)」等である。首都高速 4 号新宿線「西新宿 JCT」と 3 号渋谷線「大橋 JCT」を結ぶ中央環状新宿線(山手トンネル)が 2010 年 3 月に開通し、2015 年 3 月には中央環状品川線開通により中央環状線が全線開通した。

#### E. 上下水道ガス等の整備の状態

上水道・公共下水道・都市ガスとも普及率は 100%である。

#### F. 商業施設の概要

「渋谷駅周辺地区」は、都内有数の商業集積の質を持ち、ビジネス・ショッピング・娯楽の拠点である。「原宿・表参道(神宮前)地区」は、竹下通り・表参道沿いを中心に全国から若者が押し寄せるファッションのメッカである。表参道沿いは海外ブランドショップ等が建ち並んでいる。「恵比寿地区」は、1994 年、ビール工場跡地の再開発事業として「恵比寿ガーデンプレイス」が開業、街は大きな変貌を遂げた。職住近接の住宅地としての人気も高い。「代官山地区」は、代官山アドレス及びその周辺や旧山手通り沿いに、セレクトショップやカフェ等が集積している。「代々木地区」は、新宿駅南口に近く、オフィスや商業施設の他、予備校や専門学校が多い。「初台・幡ヶ谷・笹塚地区」は、甲州街道の背後に近隣商店街が形成されている。

#### G. 商圈及び顧客の動向

渋谷区の商圈は、ファッションやエンターテイメント、IT 関連企業等の先端的産業のメッカとして、都内・神奈川県を中心として全国に及ぶものとなっている。更に、東京地下鉄副都心線と東急東横線の相互直通運転の開始から、池袋・新宿、ひいては埼玉県・神奈川県からの集客力の向上・さらなる商圈の拡大が期待される。

#### H. 将来の動向その他

渋谷駅を中心に概ね半径 600~700mを範囲とする約 139ha が 2005 年 12 月に都市再生緊急整備地域に指定されている。

現時点における主な再開発等は、「渋谷駅街区土地区画整理事業」「渋谷駅街区開発計画」「渋谷駅桜丘口地区第一種市街地再開発事業」「神宮前六丁目地区第一種市街地再開発事業」「(仮称)渋谷区道玄坂二丁目開発計画」「道玄坂二丁目南地区第一種市街地再開発事業」「東急百貨店本店建替計画」「NHK 放送センター建替計画」「渋谷二丁目西地区」「ネクスト渋谷桜丘地区市街地再開発事業」「神宮前六丁目地区第一種市街地再開発事業」等がある。

## (2) 対象不動産に係る市場の特性

### A. 同一需給圏の判定

同一需給圏とは、一般に対象不動産と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある他の不動産の存する圏域をいうが、本件における同一需給圏の範囲は、渋谷区及び周辺区に位置し、商業施設が建ち並び繁華性の高い商業地域及びその背後を含む圏域と把握した。

### B. 同一需給圏における市場参加者の属性及び行動

#### (a) 売買市場

売買市場における標準的な市場参加者は、不動産投資を目的に不動産取得を検討する機関投資家、高い資金力を有する国内外の法人及び不動産開発業者が中心となる。

このような典型的な需要者が重視する価格形成要因は、交通利便性・顧客の量と質・繁華性・生活利便性・周辺環境等に基づく賃料水準、及び、周辺エリアの将来性・安定性・知名度等、主として収益性及び資産性に影響を与える要因になるものと思料される。

なお、新型コロナウイルス感染症の影響により、不動産市況はやや後退していたものの、同一需給圏の如く国内有数の繁華性を有する不動産の売買市場は回復基調にある。

#### (b) 賃貸市場

##### <店舗>

店舗賃貸市場における市場参加者は、立地特性から全国展開しているテナント等が想定される。これら市場参加者は、顧客の量・質等に着目し出店を検討するものと思料される。

なお、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、飲食店舗の新規賃貸需要は低迷していたが、2023年5月に感染症法の変更により、需要は持ち直している。特に、同一需給圏内の如く立地希少性が認められる不動産の店舗賃貸需要の回復は著しい。

##### <住宅>

住宅賃貸市場における市場参加者は、高額所得者層が中心となる。これら市場参加者は、都心への接近性・居住快適性・知名度等に注目するものであり、底堅い需要が見込まれる。



### C. 不動産投資動向

J-REITによる用途別の不動産取得件数(全国)の推移は、以下のとおりである。物流施設、ホテル施設、ヘルスケア施設等では前年比で増加したものの、全用途合計で前年比▲22.0%となっている。特に、オフィス・商業施設用途においては、新型コロナウイルス感染症拡大の影響から生じた行動変化により、それぞれ前年比▲52.1%、▲61.0%と取得件数は大きく減少した。

表3：J-REITの用途別不動産取得件数の推移(全国)

(一般社団法人不動産証券化協会)

用途	2019年	2020年	2021年	2022年	(前年比)
オフィス	64	53	71	34	(▲52.1%)
商業	61	28	41	16	(▲61.0%)
住宅	83	96	114	95	(▲16.7%)
物流	55	59	34	39	(+14.7%)
ホテル	40	15	5	7	(+40.0%)
ヘルスケア	13	33	12	23	(+91.7%)
その他	7	6	5	6	(+20.0%)
合計	323	290	282	220	(▲22.0%)

一般財団法人日本不動産研究所による不動産投資家へのアンケート調査結果によると、「外国人向け高級賃貸住宅(タワー型)」及び「都心型高級専門店(表参道地区)」に対する利回りは以下のとおりである。新型コロナウイルス感染症拡大による影響はあったものの、近年、当該調査における利回りは、横ばいから低下傾向(価格上昇)にあり、国内外のファンドによる収益性が期待できる優良不動産への投資ニーズは根強いものと思料される。

表4：期待利回り及び取引利回りの推移

(第45回、第46回、第47回、第48回不動産投資家調査)

種類		第45回 2021年10月	第46回 2022年4月	第47回 2022年10月	第48回 2023年4月
外国人向け 高級賃貸住宅 超高層(タワー型)	期待利回り	4.4%	4.3%	4.2%	4.2%
	取引利回り	4.0%	4.0%	3.9%	3.8%

種類		第45回 2021年10月	第46回 2022年4月	第47回 2022年10月	第48回 2023年4月
都心型高級専門店 (表参道地区)	期待利回り	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%

#### D. 地価の推移

渋谷区の地価公示標準地価格並びに都地価調査基準地価格の推移は以下のとおりである。近年、渋谷区の地価は大幅な上昇傾向で推移してきたが、2020年に入り、新型コロナウイルス感染症拡大の影響から需要が弱まり、2021年の地価公示では地価は下落した。その後、最新の2023年地価公示(2023年1月1日)によると、渋谷区の住宅地・商業地の地価はともに上昇に転じている。

本年5月8日以降は、新型コロナウイルス感染症の感染症法上の位置づけが5類感染症に変更され、外国人観光客を含む顧客行動が正常化しつつあり、店舗などが立地する商業地の地価も上昇傾向で推移するものと思料される。

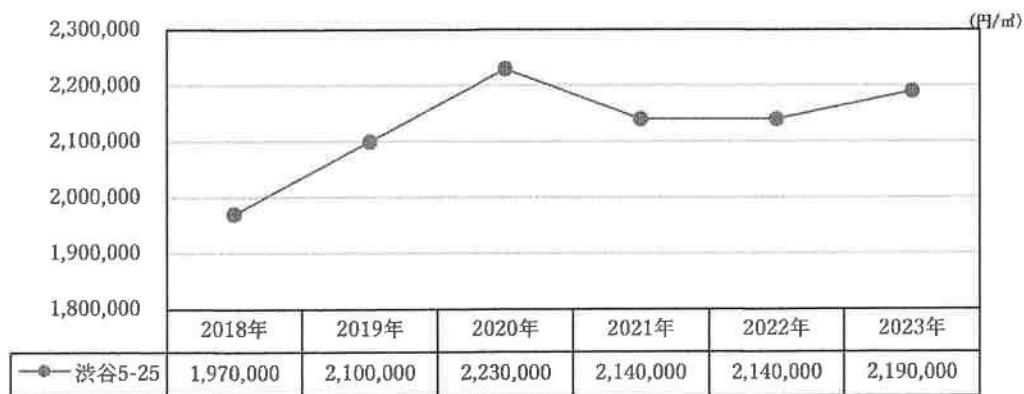
表5：渋谷区の地価公示標準地価格の変動率推移

地区・用途		公示年	2021年	2022年	2023年
		2020.1.1~2021.1.1	2021.1.1~2022.1.1	2022.1.1~2023.1.1	
渋谷区	住宅地		▲0.5%	+1.9%	+3.8%
	商業地		▲2.9%	+0.1%	+2.6%
	渋谷5-25		▲4.0%	±0.0%	+2.3%

表6：渋谷区の都地価調査基準地価格の変動率推移

地区・用途		調査年	2020年	2021年	2022年
		2019.7.1~2020.7.1	2020.7.1~2021.7.1	2021.7.1~2022.7.1	
渋谷区	住宅地		+2.1%	+0.3%	+2.9%
	商業地		+2.7%	▲0.6%	+1.2%

表7：渋谷5-25(地価公示標準地)の価格推移



#### 【地価公示標準地価格（渋谷5-25）の概要】

所在及び地番：渋谷区神南一丁目37番5

交通施設、距離：渋谷駅520m

地積：131㎡

前面道路：東4.2m区道

行政的条件：商業地域(建蔽率80%・容積率500%)

## E. 賃貸成約事例

同一需給圏内には、多数の共同住宅が存する。共同住宅の賃料は、建築年次・建物構造・専有部分の規模及び階層・付帯設備の有無・改装状況等の条件により異なるものであるが、対象不動産周辺の築浅賃貸住宅(7階前後)の賃料相場は、50㎡前後で350,000円程度(7,000円/㎡)・敷金1ヶ月・礼金1ヶ月が中心である。

表8：対象不動産周辺における賃貸事例(築浅マンション)

事例番号	Y1	Y2	Y3	Y4
所 在	宇田川町	宇田川町	神宮前二丁目	渋谷二丁目
最 寄 駅 距 離	「渋谷」駅 徒歩8分	「渋谷」駅 徒歩8分	「外苑前」駅 徒歩9分	「渋谷」駅 徒歩3分
全 体 階 数	地下4階39階建	地下4階39階建	23階建	15階建
竣 工 時 期	2020年7月	2020年7月	2020年1月	2020年7月
月 額 支 払 賃 料	280,000円 (6,988円/㎡)	320,000円 (7,992円/㎡)	370,000円 (6,518円/㎡)	354,000円 (6,324円/㎡)
共 益 費	15,000円 (374円/㎡)	0円 (0円/㎡)	10,000円 (176円/㎡)	10,000円 (179円/㎡)
賃 貸 時 点	2022年7月15日	2022年12月11日	2021年3月9日	2020年9月14日
契 約 階 層	7階	18階	11階	5階
契 約 面 積	40.07㎡	40.04㎡	56.77㎡	55.98㎡

同一需給圏内には、若年層をターゲットとした店舗(アパレル、スポーツ、雑貨、飲食等)が数多く立地している。繁華性の高い立地においては、出店需要は極めて高い。立地条件・規模・顧客の質と量等により賃料は大きく異なるが、対象不動産周辺の店舗(路面店)の賃料相場は18,000円/㎡程度と思料される。

表9：対象不動産周辺における賃貸事例(路面店)

事例番号	Y5	Y6	Y7	Y8
所 在	宇田川町	宇田川町	宇田川町	神南一丁目
最 寄 駅 距 離	「渋谷」駅 徒歩4分	「渋谷」駅 徒歩6分	「渋谷」駅 徒歩6分	「渋谷」駅 徒歩4分
全 体 階 数	地下1階8階建	地下1階11階建	地下1階5階建	6階建
竣 工 時 期	1984年4月	2022年7月	1990年1月	1970年1月
月 額 支 払 賃 料	2,860,000円 (33,372円/㎡)	2,527,641円 (18,798円/㎡)	1,800,000円 (14,931円/㎡)	1,424,500円 (11,594円/㎡)
共 益 費	0円 (0円/㎡)	156,580円 (1,165円/㎡)	0円 (0円/㎡)	81,400円 (663円/㎡)
保 証 金	12ヶ月	12ヶ月	10ヶ月	5ヵ月
賃 貸 時 点	2022年9月8日	2023年3月2日	2022年6月10日	2022年10月24日
契 約 階 層	1階部分	1階部分	1階部分	1階部分
契 約 面 積	85.70㎡	134.46㎡	120.55㎡	122.86㎡

## F. マンション成約事例等

マンション価格は、用地取得費用・建築費用等のコストが上昇し高騰している。一方、需要は、低金利を背景とした富裕層の需要は旺盛であり、加えて、円安を背景とした海外富裕層による需要も一定数認められる。また、新築マンションの高騰に伴い中古マンションに需要が拡大しており、新築・中古ともに価格上昇が続いている。

同一需給圏内におけるマンションの成約事例は以下のとおりである。マンション価格については、中層階（7階部分）ファミリータイプ・専有面積 60㎡前後で総額 180,000,000 円前後が主となっている。なお、タワーマンションの高層階では高価格帯の物件も見られる。富裕層等による同一需給圏内のマンション需要は旺盛であり、今後とも好調に推移するものと思料される。

また、対象不動産北西方に位置する「パークコート渋谷ザ・タワー（一般定期借地権・総戸数 471 戸・2020 年 7 月築・地下 4 階 39 階建）」の売希望価格は以下表 11 のとおりである。

表 10：対象不動産周辺におけるマンション成約事例

事例番号 マンション名	Z1 アトラス渋谷公園通り	Z2 THE COURT 神宮外苑	Z3 テラス渋谷美竹
所 在	宇田川町	神宮前二丁目	渋谷一丁目
最 寄 駅 距 離	「渋谷」駅 徒歩 5 分	「外苑前」駅 徒歩 7 分	「渋谷」駅 徒歩 3 分
成 約 日	2023 年 5 月 23 日	2022 年 6 月 20 日	2022 年 12 月 12 日
成 約 価 格	139,000,000 円 (2,499,000 円/㎡)	262,180,000 円 (3,467,000 円/㎡)	170,000,000 円 (2,710,000 円/㎡)
階 層	9 階部分	4 階部分	16 階部分
面 積	55.63 ㎡(壁芯)	75.62 ㎡(内法)	62.73 ㎡(壁芯)
一 棟 の 建 物			
階 数	地下 2 階 13 階建	地下 1 階 23 階建	地下 3 階 17 階建
竣 工 時 期	2013 年 10 月	2020 年 1 月	2012 年 12 月
総 戸 数	49 戸	409 戸	196 戸

表 11：パークコート渋谷ザ・タワーの売希望価格

階層	売希望価格	専有面積	バルコニー面積	単価
32 階部分	395,000,000 円	103.05 ㎡	11.71 ㎡	3,833,000 円/㎡
24 階部分	212,000,000 円	79.04 ㎡	8.06 ㎡	2,682,000 円/㎡
20 階部分	358,600,000 円	108.01 ㎡	3.67 ㎡	3,320,000 円/㎡
11 階部分	111,000,000 円	43.38 ㎡	5.65 ㎡	2,559,000 円/㎡
5 階部分	169,500,000 円	76.29 ㎡	5.43 ㎡	2,222,000 円/㎡

### (3) 近隣地域の状況

#### A. 近隣地域の範囲

本件近隣地域は、対象不動産が西側で接面する区道沿い・対象不動産側であり、対象不動産を起点に北方約150m・南方約100mの範囲と判定した。

#### B. 近隣地域の概要

対象不動産は、JR「渋谷」駅の北西約730mに位置し、山手線・埼京線・湘南新宿ライン・東急東横線・東急田園都市線・東京地下鉄半蔵門線・東京地下鉄副都心線・京王井の頭線の利用が可能であり、交通利便性は極めて高い。

また、周囲には、渋谷区役所、渋谷公会堂等の公共施設、NHK放送センター及びホテル・商業施設等が集積しており、北方には、大規模な緑地空間である代々木公園が広がっている。「渋谷駅周辺」「センター街」等と比較すると繁華性はやや劣るが、利便性・居住環境は良好な地域である。

なお、対象不動産北方において、2020年7月に、定期借地権付きの住宅棟「パークコート渋谷ザ・タワー」が竣工している。

#### C. 将来動向等

渋谷駅周辺では大規模な再開発等が進んでいる。また、公園通り沿いでは、2019年11月に複合商業施設(渋谷パルコ建替)がオープンする等、周辺地域を含め老朽化建物の更新もすすんでいる。再開発や建替え等が進む一方で、旺盛な需要が認められ、不動産の価格は発展的に推移するものと予測する。

#### D. 標準的画地

以下の条件の画地を標準的画地と想定した。

- 街路条件 : 幅員7mの区道に接面
- 交通接近条件 : JR「渋谷」駅から約730m
- 環境条件 : 商業繁華性のある商業地背後の地域
- 行政的条件 : 商業地域(許容容積率420%)
- 画地条件 : 地積600㎡程度の中間画地