

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エーエスマネジメント
渋谷(都)-1	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 鈴木 正則
鑑定評価額	289,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	1,680,000 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 2日	(6)路線価	[令和 4年 1月]	1,320,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 23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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		渋谷区神宮前三丁目13番13 「神宮前3-13-13」				地積 (㎡)	172 ()	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		1 中専 (60, 200) 準防 高度2種最高20m				
	1:1.5	住宅 S3		中規模一般住宅や共 同住宅等が見られる 住宅地域		南西5.2m区道	水道、 ガス、 下水	表参道 590m		(その他) 地区計画等 (70, 200)				
(2) 近隣 地域	範囲		東 30 m、西 15 m、南 0 m、北 40 m				標準的使用		低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 16 m、規模				160 ㎡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	基準方位北5.2 m区道	交通 施設	表参道駅 北方590m		法令 規制	1 中専 準防 高度2種最高20m 地区計画等 (70, 200)			
	地域要因の 将来予測		都心型の低層住宅地域で地域要因の大きな変動も見られないことから、今後も現状を維持しながら推移していくと思料 する。											
(3)	最有効使用の判定		低層住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因		方位 +4.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		1,770,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		1,280,000 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、渋谷区内に存する準優良～優良住宅地域であるが、特に神宮前地区の住宅地域と価格牽連性が高い。主 な需要者は、居住目的の個人富裕層、転売若しくは賃貸マンション開発を目的とした不動産業者等が中心となっている。 。従来から人気のあるエリアで不動産需要は旺盛であり、新型コロナウイルス感染症も収束しつつあって不動産取引市 場への影響は殆ど見られない。土地は150㎡程度の画地で総額2億円台後半が中心価格帯となっている。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		対象地域は賃貸用マンションも混在するが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算 された。不動産取引は自用の居宅利用を目的としたものが中心であり、当該取引が地価形成の大きなウエイトを占める ことから、比準価格にウエイトを置いて収益性を反映した収益価格を関連づけ、且つ単価と総額との関連及び指定基準 地等との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示 価格 とし た	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 渋谷-4		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 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +3.0 +26.0 0.0 0.0
	公示価格 2,140,000 円/㎡		[101.5] 100	[100] [104.0]	[100] [129.8]	[104.0] 100	1,670,000		標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +2.0 -20.0 -1.0 0.0
(9) 指定 基準 地 の 検 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	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +2.0 -20.0 -1.0 0.0
	渋谷(都)-2 前年指定基準地の価格 1,260,000 円/㎡		[103.2] 100	[100] [101.0]	[100] [80.0]	[104.0] 100	1,670,000		標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +2.0 -20.0 -1.0 0.0
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 1,630,000 円/㎡				変 動 状 況 要 因 の 形 成	一般的 要 因	コロナ禍による影響が収束しつつある中、不動産市場に対す る新たな不確定要素としてウクライナ情勢や円安・金利上昇 等が懸念される。							
	-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	神宮前地区の住宅地域で都心接近性、生活利便性に優れること から、旺盛な需要を背景に地価動向はやや強含み傾向と判 断される。							
	変動率 年間 +3.1 % 半年間 %					個別的 要 因	個別的要因に変化はなく、また代替・競争の関係にある他の 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 断される。							