

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 6 日 提出
渋谷（都）－ 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本不動産格付株式会社
渋谷（都）－5	東京都	区部第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士 岡本 健治 印

鑑定評価額	102,000,000 円	1㎡当たりの価格	705,000 円／㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	560,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		渋谷区本町一丁目 9 番 1 3 「本町 1－9－1 2」				②地積 (㎡)		144	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		1 住居 (60, 300) 準防 高度 (3 種最高20m)					
	1:1.5	住宅兼共同住宅 S 3	一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	北西3.4m区道	水道 ガス 下水	初台 400m		(その他) (70, 160)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 60 m、北 40 m				②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形											
	④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 3.4 m 区道	交通施設	初台駅西方 400m	法令規制	1 住居 (70, 160) 準防 高度 (3 種最高20m)			
	⑤地域要因の将来予測	既成の一般住宅を中心とする住宅地域であり、今後もほぼ現状にて推移していくものと判断される。											
(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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		734,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		539,000 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	同一需給圏の範囲は、京王線初台駅及びその近接駅を最寄駅とする住宅地域である。需要者の属性は、主に戸建住宅を購入するエンドユーザー層であるが、画地規模によってはマンションデベロッパー等も参入する。都心へのアクセスが良好な地域であり、新型コロナウイルス感染症の影響は今のところ大きくない。市場での需要の中心価格帯については、土地の総額で 1 億円程度が需要の中心といえる。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、一般住宅の他、アパート、マンション等が見受けられ、自己使用目的の取引のみならず、取引の主流ではないものの、収益性に着目した売買も地域の価格水準にある程度の影響を及ぼしているものと考えられる。従って本評価においては比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格とした価格を	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	渋谷 - 7		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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	702,000 円/㎡		[100.4] 100	100 [101.0]	100 [100]	[101.0] 100	705,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-		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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡			[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 705,000 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		新型コロナウイルスによる経済活動の抑制により景気は急激に悪化。強力な財政金融政策が打ち出されるが先行の不透明感は拭えない。					
	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 渋谷 - 7 公示価格 702,000 円/㎡					[地域要因]		最寄駅から徒歩圏内の利便性の高い住宅地域であり、地域要因に特段の変動要因はない。					
						[個別的要因]		個別的要因に顕著な変化は見られない。					
	②変動率	年間	0.0 %	半年間		+0.4 %							