

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 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	570,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 24 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					

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		渋谷区本町一丁目9番13 「本町1-9-12」			地積 (㎡)	144 ()	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 住居 (60,300) 準防 高度地区3種最高20m (その他)	
	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3.4 m 区道	水道、 ガス、 下水	初台400 m	(70,160)	

(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 60 m、北 40 m			標準の使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模		120 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記	特記すべき事項はない。	街	基準方位北、3 . 4 m区道	交通	初台駅西方400 m	法令	1 住居 (70,160)
		事項		路		施設		規制	準防 高度地区3種最高20m
	地域要因の将来予測	価格形成に大きな影響を及ぼす変動要因はなく、当面の間、現状を維持していくものと予測する。							

(3) 最も有効使用の判定	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	761,000 円 / m ²			
	収益還元法	収益価格	570,000 円 / m ²			
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²			
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²			

(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であるが、画地規模が大きくなれば戸建分譲業者やマンションデベロッパー等が購入する。都心へのアクセスに優れ、利便性が高いことから、需要は底堅い。取引価格は、立地条件、画地条件等により大きく異なり、坪単価200万円台前半～200万円台後半と幅がある。
----------	--

(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	近隣地域及びその周辺地域には、一般住宅のほか、賃貸アパート、賃貸マンションが見られ、賃貸需要も底堅いが、取引に当たっては、対象地の規模等を鑑みた場合、収益性よりも居住の快適性等を重視する需要者が中心になるものと考えられる。その場合、代替競争不動産の取引動向がより重視されることから、本件では、比準価格を重視のうえ、収益価格を比較考量し、さらに代表標準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。
-------------------------------------	---

(8) 公規価 価と 格し をた	☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 渋谷	時点 修正 7	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 / m ²)	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	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格	[102.0]	100	100	[101.0]	723,000						
	709,000 円 / m ²	100	[101.0]	[100.0]	100							

(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	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 / ㎡	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$						

(10) 対年々 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 705,000 円 / m ² - 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 709,000 円 / m ²				価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因)	新型コロナウイルス感染症の動向には引き続き注視が必要であるが、 良好な資金調達環境のもと不動産投資市場は好調を維持している。		
							(地 域 要 因)	京王線初台駅徒歩圏の利便性の高い住宅地域であり、近隣地域等の地 域要因に影響を与える大きな変動要因はない。	
								(個別的 要 因)	価格形成に影響を与える個別的要因に特段の変動は見られない。
	変動率	年間	+2.6 %	半年間					+2.0 %