

|           |     |        |     |                |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|
| 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) - 7 | 東京都 | 区部第3   | 氏名  | 不動産鑑定士 川井 祐二 印 |

|       |               |          |               |
|-------|---------------|----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 455,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 1,090,000 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5日 | (6)路線価  | [令和3年1月] | 910,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和3年6月30日  | (5)価格の種類 | 正常価格     | 路線価又は倍率 | 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                                                | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                 | 渋谷区西原三丁目4 1 番 1 1<br>「西原 3 - 4 1 - 7」 |                                      |                 |                                                             | 地積<br>(㎡)                 | 417<br>( ) | 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<br>処理施設状況                                                | 主要な交通施設との<br>接近の状況        |            | 1 低専<br>(60,150)<br>準防          |                                  |  |  |
|                                                        | 1 : 2                                                                                                        | 住宅<br>R C 2F 1B                                                                                                                                                                                                 | 中規模の一般住宅が多い<br>区画整然とした住宅地域            |                                      | 南5.5 m<br>区道    | 水道、<br>ガス、<br>下水                                            | 代々木上原250 m                |            | 高度(1種)<br>(その他)<br><br>(70,150) |                                  |  |  |
| (2) 近隣地域                                               | 範囲                                                                                                           | 東 50 m、西 100 m、南 70 m、北 100 m                                                                                                                                                                                   |                                       |                                      |                 | 標準的使用                                                       | 低層住宅地                     |            |                                 |                                  |  |  |
|                                                        | 標準的画地の形状等                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                 | 間口 約 15 m、奥行 約 20 m、                  |                                      |                 |                                                             | 規模 300 ㎡程度、               |            | 形状 長方形                          |                                  |  |  |
|                                                        | 地域的特性                                                                                                        | 特記事項<br>特記すべき事項はない。                                                                                                                                                                                             |                                       | 街路<br>基準方位：北<br>南 5 . 5 m区道          |                 | 交通<br>施設                                                    | 代々木上原駅 北方250<br>m         |            | 法令<br>規制                        | 1 低専<br>(60,150)<br>準防<br>高度(1種) |  |  |
|                                                        | 地域要因の将来予測                                                                                                    | 中規模画地の一般住宅を中心にマンションも見られる閑静な住宅地域である。新型コロナウイルス感染症拡大の影響下にあるが、地域要因に大きな変動はないことから、当面、現状を維持し推移していくものと予測する。                                                                                                             |                                       |                                      |                 |                                                             |                           |            |                                 |                                  |  |  |
| (3) 最有効使用の判定                                           |                                                                                                              | 低層住宅地                                                                                                                                                                                                           |                                       |                                      |                 |                                                             | (4) 対象基準地の<br>個別的<br>要因   | 方位 +5.0    |                                 |                                  |  |  |
| (5) 鑑定評価の手法<br>の適用                                     |                                                                                                              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                         | 比準価格 1,150,000 円 / ㎡                  |                                      |                 |                                                             |                           |            |                                 |                                  |  |  |
|                                                        |                                                                                                              | 収益還元法                                                                                                                                                                                                           | 収益価格 639,000 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の中級以上の住宅地域一円である。需要者は自己使用目的の個人、会社経営者のほか、再販目的の不動産業者等が中心となる。新型コロナウイルス感染症拡大において生活様式の変化が見られるなか、環境条件が良好な土地の希少性は高く、富裕層を中心に住宅需要は底堅い。中心となる価格帯は、規模、形状等により異なるが、3 0 0 ㎡程度の土地で3 億 ~ 5 億円程度である。                     |                                       |                                      |                 |                                                             |                           |            |                                 |                                  |  |  |
| (7) 試算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>額の決定の理由                    |                                                                                                              | 中規模一般住宅のほか共同住宅も見られる閑静な住宅地域に存しており、自己使用目的の住宅取得が多いことから、意思決定に際しては、居住の快適性、利便性がより重視される。マンション等を取得する需要者も見られるが、低層住宅が中心の地域で収益性が十分に反映されず、やや低位に求められた。本件では市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに指定基準地からの検討等を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |                                       |                                      |                 |                                                             |                           |            |                                 |                                  |  |  |
| (8) 公規価<br>示準格<br>価と<br>格し<br>をた                       | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地                                       |                                                                                                                                                                                                                 | 時点<br>修正                              | 標準化<br>補正                            | 地域要<br>因の比<br>較 | 個別的<br>要因の<br>比較                                            | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円 / ㎡) | 内<br>訳     | 標 街路 0.0                        | 地 街路 +2.0                        |  |  |
|                                                        | 標準地番号<br>渋谷 - 14                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                 |                                       |                                      |                 |                                                             | 準 交通 0.0                  |            | 域 交通 -6.0                       |                                  |  |  |
|                                                        | 公示価格<br>1,110,000 円 / ㎡                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                 | [100.0]<br>100                        | 100<br>[101.0]                       | 100<br>[105.5]  | [105.0]<br>100                                              | 1,090,000                 |            | 化 環境 0.0                        | 要 環境 +10.0                       |  |  |
| (9) 指か<br>定ら<br>基の<br>準検<br>地討                         | 指定基準地番号<br>渋谷(都) - 6                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                 | 時点<br>修正                              | 標準化<br>補正                            | 地域要<br>因の比<br>較 | 個別的<br>要因の<br>比較                                            | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円 / ㎡) | 内<br>訳     | 標 街路 0.0                        | 地 街路 +2.0                        |  |  |
|                                                        | 前年指定基準地の価格<br>1,170,000 円 / ㎡                                                                                |                                                                                                                                                                                                                 | [100.0]<br>100                        | 100<br>[105.0]                       | 100<br>[106.9]  | [105.0]<br>100                                              | 1,090,000                 |            | 準 交通 0.0                        | 域 交通 -3.0                        |  |  |
|                                                        |                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                 |                                       |                                      |                 |                                                             |                           |            | 化 環境 0.0                        | 要 環境 +8.0                        |  |  |
| (10) 対年<br>象標<br>の基<br>準価<br>準価<br>討地<br>格の<br>等前<br>か | - 1 対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 1,090,000 円 / ㎡ |                                                                                                                                                                                                                 |                                       | 価 変<br>格 動<br>形 状<br>成 況<br>要 因<br>の | { 一般的<br>要 因 }  | 景気の回復期待が高まるも、依然として不透明な状況である。感染症による経済動向や金融資本市場の変動に注視する必要がある。 |                           |            |                                 |                                  |  |  |
|                                                        | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)<br>である場合の検討                                                                        |                                                                                                                                                                                                                 |                                       |                                      |                 |                                                             |                           |            |                                 |                                  |  |  |
|                                                        | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -                                       |                                                                                                                                                                                                                 |                                       |                                      |                 |                                                             |                           |            |                                 |                                  |  |  |
|                                                        | 公示価格 円 / ㎡                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                 |                                       |                                      |                 |                                                             |                           |            |                                 |                                  |  |  |
|                                                        | 変動率                                                                                                          | 年間 0.0 %                                                                                                                                                                                                        | 半年間 %                                 |                                      |                 |                                                             |                           |            |                                 |                                  |  |  |