

|           |     |        |     |              |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 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 |

|       |               |          |               |
|-------|---------------|----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 467,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 1,120,000 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|---------------|

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 5 日 | (6)路線価  | [令和 4 年1月] | 930,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 4 年 6 月 17 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                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                              |            | 渋谷区西原三丁目4番11「西原3-41-7」                                                       |         |             |                                                               | ②地積(㎡)           | 417              | 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 低専(60,150)準防高度(1種)(その他) |                |           |                      |
|                            | 1:2                                                                                                                                                                                                            | 住宅RC 2F 1B | 中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域                                                       |         | 南5.5 m区道    | 水道、ガス、下水                                                      | 代々木上原250 m       |                  | (70,150)                  |                |           |                      |
| (2)近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                            |            | 東 50 m、西 100 m、南 70 m、北 100 m                                                |         |             |                                                               | ②標準の使用           |                  | 低層住宅地                     |                |           |                      |
|                            | ③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                                        |         |             |                                                               |                  |                  |                           |                |           |                      |
|                            | 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：北南5.5 m区道   | 交通施設                      | 代々木上原駅 北方250 m | 法令規制      | 1 低専(70,150)準防高度(1種) |
|                            | ⑤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。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)対象基準地の個別的要因   | 方位               |                           |                | +5.0      |                      |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                        |            | 比準価格 1,180,000 円/㎡                                                           |         |             |                                                               |                  |                  |                           |                |           |                      |
|                            | 収益還元法                                                                                                                                                                                                          |            | 収益価格 678,000 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。経済社会活動が正常化に向かうなか、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堅調で、地価はやや上昇傾向にある。中心となる価格帯は、規模、形状等により異なるが、300㎡程度の土地で3億～5億円程度である。                              |            |                                                                              |         |             |                                                               |                  |                  |                           |                |           |                      |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 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。投資用マンションも見られるが、低層住宅が中心の地域で収益性が十分に反映されず、収益価格は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)公規価示価格と格しをた             | ①□代表標準地 ■標準地                                                                                                                                                                                                   |            | 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対象基準地の標準価格(円/㎡) | ⑦内訳              | 標準                        | 街路 0.0         | 地 街路 0.0  |                      |
|                            | 標準地番号                                                                                                                                                                                                          |            |                                                                              |         |             |                                                               | 準                |                  | 交通 0.0                    | 域 交通 -5.0      |           |                      |
|                            | 渋谷 - 14                                                                                                                                                                                                        |            |                                                                              |         |             |                                                               | 化                |                  | 環境 0.0                    | 要 環境 +14.0     |           |                      |
| (9)指か定ら基の準検地討              | 公示価格                                                                                                                                                                                                           |            | [101.5]                                                                      | 100     | 100         | [105.0]                                                       | 1,120,000        | 補正               | 画地 +4.0                   | 因 行政 0.0       |           |                      |
|                            | 1,180,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                  |            | 100                                                                          | [104.0] | [108.3]     | 100                                                           |                  | 正                | 行政 0.0                    | その他 0.0        |           |                      |
|                            |                                                                                                                                                                                                                |            |                                                                              |         |             |                                                               |                  | その他              | 0.0                       |                |           |                      |
|                            | 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             | 街路 0.0    | 地 街路 +2.0            |
|                            | 渋谷(都) - 6                                                                                                                                                                                                      |            |                                                                              |         |             |                                                               |                  | 準                |                           | 交通 0.0         | 域 交通 -3.0 |                      |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | 前年指定基準地の価格                                                                                                                                                                                                     |            | [102.6]                                                                      | 100     | 100         | [105.0]                                                       | 1,120,000        | 補正               | 画地 +5.0                   | 因 行政 0.0       |           |                      |
|                            | 1,170,000 円/㎡                                                                                                                                                                                                  |            | 100                                                                          | [105.0] | [106.9]     | 100                                                           |                  | 正                | 行政 0.0                    | その他 0.0        |           |                      |
|                            |                                                                                                                                                                                                                |            |                                                                              |         |             |                                                               |                  | その他              | 0.0                       |                |           |                      |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か     | ①-1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 1,090,000 円/㎡                                                                                                                                                                |            |                                                                              |         | ③価格変動形成要因   | 景気は持ち直し傾向にある。原材料価格の高騰や金融資本市場の変動等による下振れリスクに注視する必要がある。          |                  |                  |                           |                |           |                      |
|                            | 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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                        |            |                                                                              |         |             | 大山地区に隣接する閑静な住宅地域である。中規模以上の画地が多い地域であり、富裕層を中心に需要は堅調であるが、供給は少ない。 |                  |                  |                           |                |           |                      |
|                            | ②変動率 年間 +2.8 % 半年間 %                                                                                                                                                                                           |            |                                                                              |         |             | 個別的要因に変動はない。また、代替・競争等の関係にある不動産との優劣はないと判断する。                   |                  |                  |                           |                |           |                      |