

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)-9	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 鈴木 正則 印
鑑定評価額	157,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	1,300,000 円/m ²

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]	1,020,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 3年 6月 23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		渋谷区恵比寿南二丁目7番10 「恵比寿南2-7-6」				地積 (㎡)	121 ()	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3種最高30m				
	1:1.2	住宅 W2F1B		一般住宅、マンショ ン等が混在する住宅 地域		北東6m区道	水道、 ガス、 下水	恵比寿 400m		(その他) (70, 240)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 80 m、南 30 m、北 30 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 12 m、規模		120 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。		街 道 路	基準方位北6m区	交通 施設	恵比寿駅 南西方400m		法令 規制	1 住居 準防 高度3種最高30m (70, 240)			
	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 +1.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		1,370,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		885,000 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、渋谷区内に存する標準～準優良住宅地域であるが、特にJR恵比寿駅徒歩圏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。元来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の流行による不動産取引市場の停滞も概ね解消しつつある。土地は120㎡程度の画地で総額1億円台半ば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-8		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 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 -6.0 +7.0 -3.0 0.0
	公示価格 1,280,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{99.5}$	$\frac{101.0}{100}$	1,300,000		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		地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
(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	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 0.0 +1.0 -2.0 0.0
	渋谷(都)-2 前年指定基準地の価格 1,260,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{101.0}$	$\frac{100}{97.0}$	$\frac{101.0}{100}$	1,300,000		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		地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
(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 1,280,000 円/㎡			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感染症は未だ収束していないが、現状、不動産市場に対する影響は一部のアセットを除き限定的である。								
	-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	恵比寿駅勢圏の住宅地域で人気が高く多方面の底堅い需要が見られるが、当面新型コロナウイルス感染症の影響には注視する必要がある。								
	変動率 年間 +1.6 % 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。								