

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
鑑定評価額	162,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,340,000 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2日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和4年1月]	1,050,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月23日	(5)価格の種類	正常価格			
(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 (その他) (70,240)						
(2)近隣地域	範囲	東80m、西80m、南30m、北30m				標準の使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約12m、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。						
	地域的要因の将来予測	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予想する。												
(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 1,400,000 円/㎡				内訳								
	収益還元法	収益価格 899,000 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。従来から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も収束しつつあって不動産取引市場への影響は殆ど見られない。土地は120㎡程度の画地で総額1億円後半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	代表標準地	標準地	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	0.0	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号	渋谷-8	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [101.4]	[101.0] 100	1,330,000	内訳	交通	0.0	環境	+9.0	行政	-3.0
(9)指定基準地	指定基準地番号	渋谷(都)-2	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	0.0	地域要因	街路	-2.0
	前年指定基準地の価格	1,260,000 円/㎡	[103.2] 100	100 [101.0]	100 [97.0]	100	1,340,000	内訳	交通	0.0	環境	+1.0	行政	-2.0
(10)対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		1,300,000 円/㎡		[一般的要因] コロナ禍による影響が収束しつつある中、不動産市場に対する新たな不確定要素としてウクライナ情勢や円安・金利上昇等が懸念される。					
	-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		円/㎡		[地域要因] 恵比寿駅圏の住宅地域で都心接近性、生活利便性に優れることから、旺盛な需要を背景に地価動向はやや強含み傾向と判断される。					
変動率		年間	+3.1 %	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。					