

|         |               |          |               |              |
|---------|---------------|----------|---------------|--------------|
| 基準地番号   | 提出先           | 所属分科会名   | 業者名           | 合同会社政経地所     |
| 渋谷(都)-9 | 東京都           | 区部第3     | 氏名            | 不動産鑑定士 中原 幸夫 |
| 鑑定評価額   | 169,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 1,400,000 円/㎡ |              |

1 基本的事項

|            |            |          |          |        |          |               |
|------------|------------|----------|----------|--------|----------|---------------|
| (1)価格時点    | 令和5年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月4日 | (6)路線価 | [令和5年1月] | 1,090,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和5年6月29日  | (5)価格の種類 | 正常価格     |        | 路線価又は倍率  | 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   |                      |              |                | 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  | 建築中  | 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80m、西80m、南30m、北30m  |                      |              | 標準的使用          | 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、形状長方形                                   |                      |              |                |                  |   |  |
|                                  | 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6m区道      | 交通施設             | 恵比寿駅南西方400m   | 法令規制                                   |
|                                  | 地域要因の将来予測  | 恵比寿駅徒歩圏の人気の高い住宅地域として、自用・賃貸いずれも住宅需要は堅調であるため、当面は現状を維持するものと予測される。 |                      |              |                |                  |   |  |
| (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   | 1,520,000 円/㎡        |              |                |                  |   |  |
|                                  | 収益還元法  | 収益価格   | 1,130,000 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、主として渋谷区内の低層住宅地域が存する圏域。需要者の中心は、居住目的の富裕層のほか、賃貸マンションを建設し収益獲得を企図する不動産事業者。都心では住宅需要は堅調であり、とくに近隣地域周辺は恵比寿駅徒歩圏で人気が高く、供給が少ないこともあって価格は高止まり傾向にある。市場の中心価格帯は、敷地120㎡の画地で総額2億円前後。                                   |  |                      |              |                |                  |   |  |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由       | 主たる需要者が対象地の価格に関して意思決定するに当たっては、リスクと採算性に着目した様々な事業需要や資産保全需要が競合する中で、市場性を踏まえつつ収益性をも考慮する。本件では、取引事例比較法において渋谷区の住宅地に係る規範性ある事例を採用している。したがって、比準価格を重視し、賃貸事業を想定した理論的な収益価格を比較考量し、公示地および指定基準地からの検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |  |                      |              |                |                  |   |  |
| (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  | 街路 0.0 地域要因 +1.0                       |
|                                  | 標準地番号 渋谷-8   | 公示価格 1,370,000 円/㎡   | [102.3] / 100        | 100 [100.0]  | 100 [101.3]    | 1,400,000        | 標準化補正   | 交通 0.0 環境 +10.0 画地 0.0 行政 -3.0 その他 0.0 |
| (9)指定基準地                         | 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  | 街路 0.0 地域要因 -2.0                       |
|                                  | 渋谷(都)-2  | 前年指定基準地の価格 1,300,000 円/㎡                                       | [104.6] / 100        | 100 [101.0]  | 100 [97.0]     | 1,400,000        | 標準化補正   | 交通 0.0 環境 -1.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0  |
| (10)対象基準地の前                      | -1 対象基準地の検討  | 継続   | 新規                   | 価格変動要因の      | [要 因]          | 一般的              | 在庫拡大を背景に不動産事業者の仕入意欲に一服感が見受けられるものの、低金利が継続する中で都心住宅需要は堅調に推移している。 |  |
|                                  | 前年標準価格   | 1,340,000 円/㎡  |                      |              |                |                  | [地 域 要 因]   | 恵比寿駅徒歩圏に位置し住宅地域として人気が高く、供給が少ない状態にある。   |
| -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  | [個 別 的 要 因]          | 個別的要因に変動はない。 |                |                  |   |  |
| 標準地番号                            | 公示価格 円/㎡   |  |                      | 変動率          | 年間 +4.5 %      | 半年間 %            |   |  |