

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定工房株式会社
渋谷(都) - 10	東京都	区部第 3	氏名	不動産鑑定士 菱村 寛 印

鑑定評価額	212,000,000 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 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 3 年1月]	890,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 2 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		渋谷区東一丁目 2 6 番 1 「東 1 - 5 - 1 0」				地積 (㎡)	189 ()	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		2 中専 (60,300) 準防	
	1 : 2	住宅 R C 2	一般住宅、共同住宅等が 混在する住宅地域		南西 4.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	渋谷 810 m		高度 (3 種最高 30 m) (その他) (70,180)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 20 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 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 標準的画地と対象地は、正面 街路に 3 m 高く接面する。		街路 基準方位北 4.5 m 区道		交通施設	渋谷 南東方 810 m		法令 規制 2 中専 (70,180) 準防 高度 (3 種最高 30 m)	
	地域要因の将来予測	低利用地の有効利用の進展に伴い、住宅地域としてさらに熟成すると予測する。								
(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 +4.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 1,170,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 777,000 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	近隣地域は利便性の高い住宅地域で、同一需給圏は渋谷区及びその周辺区内にあり類似の住宅地の存する圏域である。典型的な買手として、自ら居住する目的の富裕層等が想定される。渋谷の中心市街地に近いため需要は堅調である。需要の中心となる価格帯は 1 5 0 百万円から 2 0 0 百万円くらい (別途建物価格)。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	本件では、十分な資料に基づいて適切に試算価格を求めることができた。ただし、自ら居住する目的の買手は、取引意思の決定に際して収益性より代替不動産との価格バランスを重視する傾向がある。そこで、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、さらに指定基準地の価格等との均衡に留意して、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	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 渋谷 - 16		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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +4.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 0.0 要 環境 -17.5 因 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 916,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [104.0]	100 [81.7]	[104.0] 100	1,120,000			
(9)指か 定ら 基の 準検 地討	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +3.0 要 環境 +12.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 1,260,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [101.0]	100 [115.4]	[104.0] 100	1,120,000			
(10)対年 ら象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,120,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〈一般的 要因〉	コロナ禍の影響は見られるが、需要は堅調で、渋谷区の住宅価格の動きは底堅い。				
					〈地域 要因〉	都心へのアクセスのよい住宅地域としての地位を保持している。渋谷駅周辺の開発の影響により利便性は向上している。				
					〈個別的 要因〉	個別的要因に変動はない。代替不動産との競争力は普通である。				
	変動率	年間	0.0 %		半年間	%				