

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

鑑定評価額	227,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,200,000 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 3日	(6)路線価	[令和 5年1月]	940,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5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26番1「東1-5-10」				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現況	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)準防高度(3種最高30m)(その他)(70,180)	
	1:2	住宅RC2	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	南西4.5m区道	水道、ガス、下水	渋谷810m		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 20m、北 20m			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 15m、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3m高く接面する。	街路	標準方位北4.5m区道	交通施設	渋谷南東方810m 法令 2中専(70,180)準防高度(3種最高30m)	
	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	1,250,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	826,000 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150百万円から250百万円くらい(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)公規価示標準価格と格しをた	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 街路 -1.0 交通 0.0 域 交通 0.0 環境 0.0 要 環境 -18.0 画地 +4.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	渋谷 - 16	[102.2] 100	100 [104.0]	100 [81.2]	[104.0] 100	1,200,000		
(9)指か定ら基の準検地討	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	街路 0.0 地 街路 0.0 交通 0.0 域 交通 +3.0 環境 0.0 要 環境 +13.0 画地 +1.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	渋谷(都) - 2	[104.6] 100	100 [101.0]	100 [116.4]	[104.0] 100	1,200,000		
(10)対年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 1,150,000 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	都心部の利便性の高い住宅の需要は堅調なこと等から、渋谷区の住宅地価は上昇している。		
	- 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〕	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。	
	変動率	年間 +4.3%	半年間 %		〔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。	