

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 6 日 提出
渋谷（都） 5－12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本不動産格付株式会社
渋谷（都） 5－12	東京都	区部第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士 岡本 健治 印
鑑定評価額	164,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,430,000 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 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	1, 130, 000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		渋谷区初台一丁目38番10外「初台1－38－11」				②地積(㎡)		115	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商(80,300)準防高度(3種最高20m)					
	台形1:2	店舗、事務所兼住宅RC5F1B	中層店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域	南西9.7m区道	水道 ガス 下水	初台近接		(その他)(90,300)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 30 m、南 70 m、北 15 m			②標準的使用		中層店舗付共同住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	9.7m区道	交通施設	初台駅南東方近接	法令規制	近商(90,300)準防高度(3種最高20m)				
	⑤地域要因の将来予測		特段の変化要因はなく、今後も現状のまま推移するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定		中層店舗付共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,500,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因		ない					
	収益還元法	収益価格	1,290,000 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、初台駅及びその近接駅との接近性に優れた近隣商業地域等である。需要者の中心は、不動産投資家、不動産事業者等である。商業用途に加え、共同住宅用地としての需要もあるため、需要は安定しているものの、新型コロナウイルス感染症の影響により、店舗の賃貸需要は弱含みである。市場での需要の中心価格帯は、画地規模、容積率等によりまちまちであり、市場における需要の中心価格帯を把握するのは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		最寄駅との接近性に優れた商住混在の近隣商業地域に位置し、投資需要が見込めるため、収益性についても十分考慮する必要がある。本評価においては、現実成立した取引事例に裏付けられた実証的な比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、更に標準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	渋谷 5-8	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 -3.0 環境 -18.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格 1,060,000 円/㎡			$\left[\frac{100}{100}\right]$	$\frac{100}{\left[\frac{100}{100}\right]}$	$\frac{100}{\left[\frac{100}{74.1}\right]}$	$\left[\frac{100}{100}\right]$	1,430,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\left[\frac{\quad}{100}\right]$	$\frac{100}{\left[\frac{\quad}{100}\right]}$	$\frac{100}{\left[\frac{\quad}{100}\right]}$	$\left[\frac{\quad}{100}\right]$							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 新型コロナウイルスによる経済活動の抑制により景気は急激に悪化。強力な財政金融政策が打ち出されるが先行の不透明感は拭えない。								
	前年標準価格 1,430,000 円/㎡				[地域要因] 商住混在の近隣商業地域であり、地域要因に特段の変動要因はない。								
	①-2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] 特段の個別地要因の変動はない。								
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡												
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %										