

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) - 2	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 菱村 寛

鑑定評価額	246,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,360,000 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]	1,070,000 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
(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	渋谷区千駄ヶ谷一丁目26番6「千駄ヶ谷1-26-11」				地積(㎡)	181	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住居(60,300)準防高度(3種最高20m)(その他)第1種文教地区(70,180)			
	1:2	住宅LS3	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	北東4.5m区道	水道、ガス、下水	千駄ヶ谷290m				
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 70m、南 70m、北 40m			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 18m、			規模	180㎡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4.5m区道	交通施設	千駄ヶ谷南西方290m	法令規制	2住居(70,180)準防高度(3種最高20m)第1種文教地区	
	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	+1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,430,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	1,050,000 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	近隣地域は住環境の優る住宅地域で、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在する圏域である。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。都心区にあって利便性が高いこと等から需要は堅調である。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、収益価格を参酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示標準格と格しをた	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	渋谷 - 2		[101.5] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	1,360,000		街路 0.0 区域交通 0.0 要環境 0.0 因行政 0.0 その他 0.0	
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路 0.0 区域交通 0.0 要環境 0.0 因行政 0.0 その他 0.0	
(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 1,300,000 円/㎡			価格変動形状形成要因	変動率	年間	+4.6%	半年間	+1.5%	(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。 (地域要因) 利便性や住環境のよい住宅地域としての地位を保持している。格別の変動要因はない。 (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。
	- 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 渋谷 - 2 公示価格 1,340,000 円/㎡									