

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 汐留アセットアブレイズ
渋谷(都)-4	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 遠藤 真司
鑑定評価額	261,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,110,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月2日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	870,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月28日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		渋谷区代々木三丁目6番5「代々木3-6-4」				②地積 (㎡) ()		235		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		2中専 (60, 300) 準防 高度3種最高30m					
	1:1.5	住宅 W3	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域		北4.1m区道	水道、ガス、下水	南新宿 500m		(その他) 第一種文教地区 (70, 164)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 100 m、南 50 m、北 80 m				②標準的使用		低層住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 18.4 m、規模 235 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	新宿副都心背後の、利便性の高い閑静な住宅地。		基準方位：北 4 区道 1 m	交通施設	南新宿駅 西方500m		法令規制	2中専 高度3種最高30m 第一種文教地区 (70, 164) 準防				
	⑤地域要因の将来予測		古くは田山花袋などが居住した住環境の良い文士村であったが、古い住宅地のため街路条件にやや難が見られる。現在は、接近性が良いため中低層マンションが多く進出しており、取引のさらなる増加が予測される。											
(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 0.0					
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		1,150,000 円/㎡								
			収益還元法	収益価格		837,000 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、渋谷区内の駅接近性の高い住宅地域の圏域である。需要者は一次取得者層が中心で、地元のほか、都心部へ通勤する区外からの転入者や、賃貸収益目的の個人投資家も見られる。新宿副都心背後の、古くからの閑静な住宅地にあり、新型コロナ禍が一巡し、金融緩和により取引需要は堅調になってきており、マンション用地は高値で取引される。需要の中心となる価格帯であるが、単価では110万円前後、総額では数億円となる。											
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は対象基準地の存する代々木地区の5事例から得られたものであり、市場の実勢を反映した実証的な規範性の高い価格である。収益価格は中低層マンションとして賃貸する場合の収益性を反映している。共同住宅の賃貸需要もあるが、居住の快適性や利便性、資産価値等を重視した取引が多いことから比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地等からの検討をも踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8)	公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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	街路	0.0	地域要因	街路	+1.1	
		標準地番号 渋谷-23							交通	0.0		交通	0.0	
(9)	指定からの検討	公示価格	[101.3]	100	100	[100.0]	1,110,000	標準化補正	環境	0.0	画地	環境	-1.0	
		1,120,000 円/㎡	100	[101.0]	[101.4]	100			行政	+1.0		行政	+1.3	
									行政	0.0		その他	0.0	
									その他	0.0				
(10)	対象基準地の検討	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	街路	0.0	地域要因	街路	+2.5	
		渋谷(都)-6							交通	0.0		交通	+0.9	
		前年指定基準地の価格	[102.6]	100	100	[100.0]	1,110,000		環境	0.0		環境	0.0	
		1,170,000 円/㎡	100	[105.0]	[103.0]	100			画地	+5.0		行政	-0.4	
(10)	対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討	③価格変動要因の形成要因の	[一般的要因] 景気は新型コロナ感染対策が一巡し経済社会活動の正常化が進んでいるが、原材料価格の上昇等による下振れリスクが懸念されている。		[地域要因] 金融緩和による不動産融資が付きやすい状況から、都心の利便性の高い住宅地については、取引が好調に推移している。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
		■ 継続 ☐ 新規												
		前年標準価格 1,080,000 円/㎡												
		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												
(10)	対象基準地の検討	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	③価格変動要因の形成要因の		[一般的要因] 景気は新型コロナ感染対策が一巡し経済社会活動の正常化が進んでいるが、原材料価格の上昇等による下振れリスクが懸念されている。		[地域要因] 金融緩和による不動産融資が付きやすい状況から、都心の利便性の高い住宅地については、取引が好調に推移している。		[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/㎡												
		②変動率 年間 +2.8 % 半年間 %												