

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットリサーチ
渋谷(都) - 6	東京都	区部第 3	氏名	不動産鑑定士 岡 竜也

鑑定評価額	641,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,200,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

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]	960,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		渋谷区大山町 1 0 6 7 番 4 1 外 「大山町 3 4 - 9」				地積 (㎡)	(534)	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		1 低専 (60,150) 準防 高度(1種) (その他)	
	1 : 1.2	住宅兼車庫 W 2F 1B	中規模以上の住宅が多い 区画整然とした住宅地域		南7.2 m 区道	水道、 ガス、 下水	代々木上原510 m		(70,150)	
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 50 m、北 60 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 19 m、奥行 約 28 m、			規模 530 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	渋谷区内の代表的な優良住宅地であり、最低限度敷地面積は 2 0 0 ㎡	街路	基準方位北、7 . 2 m区道	交通施設	小田急小田原線代々木上原西方 510 m	法令規制	1 低専 (70,150) 準防 高度(1種)	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、旧来から名声の高い閑静な住宅地域であり、特に大きな地域要因の変動はなく、当面は現状に近い状態で推移していくものと予測される。								
(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 +5.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 1,260,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 646,000 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及び隣接区内の優良・準優良住宅地域であり、大山町・西原・上原・富ヶ谷等との価格牽連性が高い。代々木上原駅から徒歩圏で、区画が整然と整備され、居住環境も良好なことから、富裕層を中心に人気のある優良住宅地である。取引件数はやや増加傾向にある。画地規模が大きいため、取引の中心となる価格帯は土地のみで数億円規模となる。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	説得力に係る判断については、市場参加者は、戸建住宅用地としてのエンドユーザーであり、市場の特性に適合した試算価格は、市場の実態を実証的に反映した比準価格である。資料の相対的信頼性については各手法とも同等と認められる。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を決定する。									
(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 - 6		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	地域 街路 0.0
	公示価格 1,170,000 円 / ㎡		[102.6] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[105.0] 100	1,200,000		準 交通 0.0	域 交通 0.0
									化 環境 0.0	要因 環境 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	補 画地 +5.0	因 行政 0.0
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			正 行政 0.0	その他 0.0
									その他 0.0	
(10)対年々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 1,170,000 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 渋谷 - 6 公示価格 1,170,000 円 / ㎡				価格変動状況要因の	一般的要因	景気は、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が緩和される中で、持ち直しの動きがみられる。			
						地域要因	戸建住宅、低層の共同住宅等が存する住宅地域である。エンドユーザー向けの住宅需要は堅調に推移している。			
						個別的要因	代替・競争の関係にある不動産と比較して、市場競争力の点で大きな優劣及び変動はないものと判断される。			
	変動率	年間 +2.6 %	半年間 +2.6 %							