別記様式第６

鑑定評価書（令和　５年地価調査）

令和　５年　７月　４日提出
渋谷(都)　－６　宅地-1

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	657,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,230,000 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]	1,000,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　５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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	渋谷区大山町１０６７番４１外 「大山町３４－９」			②地積(㎡)	534 (　　)	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	１低専 (60,150) 準防 高度(1種) （その他） (70,150)
	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	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　60ｍ			②標準的使用	低層住宅地	
	③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					
	④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、最低限敷地面積は２００㎡	街路	基準方位北、７．２ｍ区道	交通施設	小田急小田原線代々木上原駅西方 510 ｍ
		法令規制	１低専 (70,150) 準防 高度(1種)				
	⑤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　1,290,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　688,000 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)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号 渋谷　－６	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 +5.0、行政 0.0、その他 0.0 地域要因：街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格 1,210,000 円／㎡	[101.7]／100	100／[105.0]	100／[100.0]	[105.0]／100	1,230,000		
(9)指定基準地の検討	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	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／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100			

(10)対象基準地の前年標準価格等及び価格形成要因の変動状況	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　1,200,000 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 ■代表標準地　□標準地 標準地番号　渋谷　－６ 公示価格　1,210,000 円／㎡ ②変動率　年間　+2.5 %　半年間　+1.7 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：雇用・所得環境は改善しているものの物価上昇、世界的な金融引き締めが続いている。 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はないものと判断される。