

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
渋谷(都) - 7	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 川井 祐二

鑑定評価額	484,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,160,000 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 5 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5年1月]	970,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 19 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	渋谷区西原三丁目4番11「西原3-41-7」				地積(㎡)	417	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)	
	1:2	住宅RC 2F 1B	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南5.5m区道	水道、ガス、下水	代々木上原250m	(70,150)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 100m、南 70m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、規模 300㎡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	標準方位：北5.5m区道	交通施設	代々木上原駅 北方250m	法令 1低専(70,150)準防高度(1種)
	地域要因の将来予測	中規模画地の一般住宅を中心にマンションも見られる閑静な住宅地域である。地域要因に大きな変動はないことから、当面、現状を維持し推移していくものと予測する。						
(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 +5.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,250,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	717,000 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中級以上の住宅地域一円である。需要者は自己使用目的の個人、会社経営者のほか、再販目的の不動産業者等が中心となる。画地規模が大きく総額は高むが、環境条件が良好な土地の希少性は高いことから、富裕層を中心に住宅需要は堅調で、地価はやや上昇傾向にある。中心となる価格帯は、規模、形状等により異なるが、300㎡程度の土地で3億～5億円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅のほか共同住宅も見られる閑静な住宅地域に存しており、自己使用目的の住宅取得が多いことから、意思決定に際しては、居住の快適性、利便性がより重視される。投資用マンションも見られるが、低層住宅が中心の地域で収益性が十分に反映されず、収益価格はやや低位に求められた。本件では市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに指定基準地からの検討等を踏まえて、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	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	渋谷 - 14	[102.1]	100	100	[105.0]	1,160,000		
	公示価格 1,230,000 円/㎡	100	[104.0]	[109.3]	100			
(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	標準 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
	渋谷(都) - 6	[102.5]	100	100	[105.0]	1,160,000		
	前年指定基準地の価格 1,200,000 円/㎡	100	[105.0]	[105.9]	100			
(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 1,120,000 円/㎡			価格変動形状要因	一般的要因	景気は緩やかに回復している。金融引締めが続く海外の景気下振れリスクや物価上昇、金融資本市場の変動等に注視する必要がある。		
	- 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 - 公示価格 円/㎡					地域要因	大山地区に隣接する閑静な住宅地域である。中規模以上の画地が多い地域であり、富裕層を中心に需要は堅調であるが供給は少ない。	
	変動率	年間 +3.6%	半年間 %	個別的要因	個別的要因に変動はない。また、代替・競争等の関係にある不動産との優劣はないと判断する。			