

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	紀伊不動産鑑定
渋谷(都) - 8	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 紀伊 英作 印

鑑定評価額	239,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,000,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6)路線価	[令和 3年1月]	800,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(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	渋谷区富ヶ谷一丁目1475番4「富ヶ谷1-23-2」				地積(㎡)	239	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											
	1:2	住宅LS3	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	北東6.3m区道	水道、ガス、下水	代々木公園550m	高度(1種)(その他)(70,150)											
(2)近隣地域	範囲	東 25m、西 40m、南 45m、北 40m			標準的使用	低層住宅地												
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 20m、規模 240㎡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6.3m区道	交通施設	代々木公園駅 南方550m 法令 1低専(70,150)準防 規制 高度(1種)(70,150)											
	地域要因の将来予測	中低層の一般住宅、マンション等が混在する住宅地域で、住宅需要は堅調である。当面は現状を維持しつつ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 +1.0												
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,050,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	700,000 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準優良住宅地域である。高級住宅地である上原、神山町等と価格牽連性を有する。主な需要者は自己所有目的の個人、不動産開発業者や建売業者等が考えられる。松濤、神山町に隣接し、供給が少ないことから需要は根強い。需要の中心価格帯は土地は1㎡当たり110万円前後で、土地建物では敷地の形状、規模により総額1.5~4億円程度と幅がある。																	
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は取引市場の実態を実証的に分析把握して求めた価格で、収益価格は対象不動産が生み出すであろう純収益を基に求めた価格である。閑静な住宅地域に立地し、主な需要者は収益性より居住の快適性、生活利便性等を優先すると思われる。本件では近時の取引市場の動向を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、単価と総額との関連に留意し、さらに指定基準地等とのバランスを踏まえて鑑定評価額を決定した。																	
(8)公規価示標準価格と格しをた	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	標準街路	0.0	地域交通	0.0	環境要	+12.0	行政	0.0	その他	0.0
	渋谷	- 14					1,000,000	補正	画地	+1.0	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	渋谷(都)	- 6				1,000,000	補正	画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0				
	前年指定基準地の価格	1,170,000 円/㎡	[100.0]	100	[105.0]	[112.2]	100	正	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		価格変動形状要因	要因	区内の利便性の良好な住宅地の需要は底堅く、金融緩和を背景に全体に堅調に推移している。											
	前年標準価格		1,000,000 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		-																
公示価格		円/㎡																
変動率		年間 0.0%		半年間 %														