

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

鑑定評価額	246,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	1,030,000 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 4 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	810,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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 1 4 7 5 番 4 「富ヶ谷 1 - 2 3 - 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) 準防高度(1種) (その他)	
	1 : 2	住宅 L S 3	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域		北東 6.3 m 区道	水道、ガス、下水	代々木公園 550 m		(70,150)	
(2) 近隣地域	範囲	東 25 m、西 40 m、南 45 m、北 40 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 20 m、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 . 3 m 区道		交通施設	代々木公園駅 南方 550 m		法令 1 低専 (70,150) 準防高度(1種) (70 , 1 5 0) 規制	
	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 1,080,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 716,000 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と把握した。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、建売業者等が考えられる。松濤、神山町に隣接し、1 低専で最低敷地面積が規定 (1 4 0 ㎡) され、供給は限定的で需要は限られるが、住宅としての人気は底堅い。需要の中心価格帯は土地は 1 ㎡当たり 1 1 0 万円前後で、土地建物では敷地の形状、規模により総額 2 . 5 億円 ~ 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、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、指定基準地等とのバランス検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□ 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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0	
	標準地番号 渋谷 - 14								準 交通 0.0 域 交通 -1.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 渋谷(都) - 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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 1,180,000 円 / ㎡		[101.5] 100	100 [104.0]	100 [112.9]	100	1,030,000		化 環境 0.0 要 環境 +14.0	
(10) 対年ら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 1,000,000 円 / ㎡		価格変動要因の	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 +4.0 因 行政 0.0	
	- 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 / ㎡								正 行政 0.0 その他 0.0	
	変動率 年間 +3.0 % 半年間 %								その他 0.0	