

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 汐留アセットアブレイズ
渋谷(都)-4	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 遠藤 真司
鑑定評価額	336,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	1,430,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	1,060,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25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 地域	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		渋谷区代々木三丁目6番5 「代々木3 - 6 - 4」				地積 (㎡)	235 ()	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		2 中専 (60, 300) 準防 高度 (3種最高30m)						
	1:1.5	住宅 W3		一般住宅、アパート 等が混在する住宅地 域		北4.1m区道	水道、 ガス、 下水	南新宿 500m		(その他) 第一種文教地区 (70, 164)						
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 50 m、北 80 m				標準的使用		低層住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 18.4 m、規模				235 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	新宿副都心背後の、新宿駅 近接性の高い閑静な住宅地		街 路	基準方位：北 4 1 m 区道	交通 施設	南新宿駅 西方500m		法令 規制	2 中専 高度 (3種最高30m) 第一種文教地区 (70, 164) 準防					
	地域要因の 将来予測	古くは田山花袋などの文士が居住した住環境の優れた地域であった。起伏があり街路条件にやや難が見られるところもあるが、副都心近接の住宅地として優良マンションが多く進出し、取引のさらなる増加が予測される。														
(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		0.0						
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		1,500,000 円/㎡									
			収益還元法		収益価格		1,040,000 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・新宿区内の駅近接性の高い住宅地域の圏域である。需要者は所得水準の高い一次取得者層が中心で、地元のほか、都心部へ通勤する区外からの転入者や、賃貸収益目的の個人投資家も見られる。新宿副都心背後に所在する古くからの閑静な住宅地にあり、金融緩和継続による不動産投資が好調なことから、マンション用地は高値で取引される。需要の中心となる価格帯であるが、単価では140～150万円程度、総額では数億円となる。														
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は対象基準地の存する代々木地区の5事例から得られたものであり、市場の実勢を反映した実証的な規範性の高い価格である。収益価格は中低層マンションとして賃貸する場合の収益性を反映している。共同住宅の賃貸需要もあるが、居住の快適性や利便性、資産価値等を重視した取引が多いことから比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地等からの検討をも踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 公 示 価 格 と し 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	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.1 0.0 -2.0 +1.3 0.0 0.0
	標準地番号 渋谷-23		公示価格 1,370,000 円/㎡		[105.9] 100	100 [101.0]	100 [100.4]	[100.0] 100	1,430,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0		地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
(9) 指 定 基 準 地 の 検 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	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.5 +0.9 -3.0 -0.4 0.0 0.0
	渋谷(都)-6		前年指定基準地の価格 1,340,000 円/㎡		[111.9] 100	100 [105.0]	100 [99.9]	[100.0] 100	1,430,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0		地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対 象 基 準 地 の 前 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格 1,260,000 円/㎡		価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況		一般的 要 因		景気は各種政策効果で雇用・所得環境の穏やかな回復が続くも、インフレ継続やトランプ関税等の下振れリスクなどの留意点もある。							
	-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				地 域 要 因		金利上昇の気配もあるが、新宿駅に近接した比較的所得水準の高い購入層の住宅地域であるため、取引は好調に推移している。							
	標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率 年間 +13.5 % 半年間 %				個別的 要 因		個別的要因に変動はない。							