

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	801,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,500,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	1,200,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 23 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		渋谷区大山町 1 0 6 7 番 4 1 外 「大山町 3 4 - 9」				地積 (㎡)	(534)	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 : 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		(70,150)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 50 m、北 60 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、			規模	500 ㎡程度、形状 長方形						
	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 2 0 0 ㎡	街 路	基準方位北、7 . 2 m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)			
	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 1,580,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 1,010,000 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) 公価 表示 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 の規準価格 (円 / ㎡)	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
	標準地番号	- 6										
	公示価格		[103.4] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[105.0] 100	1,500,000					
(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 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
	前年指定基準地の価格		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
	円 / ㎡											
(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 1,340,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	景気は緩やかな回復が継続している。今後は金融資本市場の変動、資 材価格の動向等に注意する必要がある。						
	- 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				〔地域 要因〕	戸建住宅、低層の共同住宅等が存する高級住宅地域である。高価格帯 の住宅需要は堅調に推移している。						
	代表標準地	標準地			〔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 優劣及び変動はないものと判断される。						
	標準地番号	渋谷 - 6										
	公示価格	1,450,000 円 / ㎡										
	変動率	年間 +11.9 %	半年間 +3.4 %									