

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) - 7	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 岡 竜也

鑑定評価額	596,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,430,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

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]	1,120,000 円 / ㎡
(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		渋谷区西原三丁目4 1 番 1 1 「西原3 - 4 1 - 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 R C 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5.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	代々木上原250 m		(70,150)				
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 70 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、 奥行 約 20 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 長方形						
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街 基準方位：北 5 . 5 m区道	交通 代々木上原北方250 m	法令 1 低専 (70,150) 準防 高度(1種)							
		事項		路	施設	規制							
	地域要因の将来予測	地域要因等の価格形成に影響を及ぼす変動要因は、特に認められないので、当分の間、現状を維持して推移するものと予測する。											
(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 1,510,000 円 / ㎡											
	収益還元法	収益価格 818,000 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、指定基準地との均衡に留意して鑑定評価額を決定する。												
(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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0			
	標準地番号	- 14							準 交通 0.0	域 交通 -5.0			
	公示価格	[103.4]	100	100	[105.0]	1,420,000	化 環境 0.0		要 環境 +8.0				
1,400,000 円 / ㎡	100	[104.0]	[102.6]	100	補 画地 +4.0		因 行政 0.0						
(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	地 街路 +2.0			
	渋谷(都)	- 6							準 交通 0.0	域 交通 -3.0			
	前年指定基準地の価格	[111.9]	100	100	[105.0]	1,420,000	化 環境 0.0		要 環境 +7.0				
1,340,000 円 / ㎡	100	[105.0]	[105.9]	100	補 画地 +5.0		因 行政 0.0						
(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 1,260,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	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。	一般的 要因							
	- 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住宅地域である。エンドユーザー向け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												
	公示価格	円 / ㎡											
変動率	年間 +13.5 %	半年間 %											