別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　２日提出
渋谷(都)　－ 6　宅地-1

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	881,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,650,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 １日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	1,320,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 23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				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	渋谷区大山町１０６７番４１外 「大山町３４－９」				②地積（㎡）	534 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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） (70,150)
	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		

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　60ｍ			②標準的使用	低層住宅地			
	③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							
	④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２００㎡	街路	基準方位北、７．２m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)
	⑤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	1,730,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	1,130,000 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)公規価示準格価と格しをた	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 渋谷　－ 6	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 交通 0.0 要因 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 1,600,000 円／㎡	[103.1]／100	100／[105.0]	100／[100.0]	[105.0]／100	1,650,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準 街路 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域 街路 交通 要因 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　1,500,000 円／㎡ ①－２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　渋谷　－ 6 公示価格　1,600,000 円／㎡ ②変動率　年間 +10.0 %　半年間 +3.1 %	③価格変動形成要因の	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。 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。 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。