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)　－７　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)　－７	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　岡　竜也

鑑定評価額	663,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,590,000 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]	1,270,000 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
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	渋谷区西原三丁目４１番１１「西原３－４１－７」			②地積(㎡)	417 ( )	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)
	1：2	住宅 ＲＣ 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	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　70ｍ、北　100ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③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						
	④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５．５ｍ区道	交通施設	代々木上原北方250 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	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 1,670,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格 922,000 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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 渋谷 － 14	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 街路 0.0	地 街路 0.0
	公示価格 1,540,000 円／㎡	[103.1]/100	100/[104.0]	100/[100.7]	[105.0]/100	1,590,000		準 交通 0.0	域 交通 -5.0
								化 環境 0.0	要 環境 +6.0
								補 画地 +4.0	因 行政 0.0
								正 行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 渋谷(都) － 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対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標 街路 0.0	地 街路 +2.0
	前年指定基準地の価格 1,500,000 円／㎡	[110.0]/100	100/[105.0]	100/[103.9]	[105.0]/100	1,590,000		準 交通 0.0	域 交通 -3.0
								化 環境 0.0	要 環境 +5.0
								補 画地 +5.0	因 行政 0.0
								正 行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(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 1,430,000 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 － 公示価格 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	（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変動率 年間 +11.2 % 半年間 %		（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。
			（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。