

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東急不動産株式会社
渋谷(都) - 3	東京都	区部第 3	氏名	不動産鑑定士 海老本 貴

鑑定評価額	502,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	2,000,000 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]	1,420,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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		渋谷区猿楽町 1 8 番 2 9 「猿楽町 1 5 - 3」					地積 (㎡)	(251)	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 低専 (60,200) 準防 高度(2種) (その他)				
	1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅、共同住宅が建 ち並び閑静な住宅地域		南東6.4 m 私道		水道、 ガス、 下水	代官山480 m		(70,200)				
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 50 m、北 40 m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 19 m、		規模 250 ㎡程度、		形状 長方形							
	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、6 . 4 m私道	交通施設	代官山駅北西方480 m		法令規制	2 低専 (70,200) 準防 高度(2種)			
	地域要因の将来予測		価格形成に大きな影響を及ぼす変動要因はなく、当面の間、現状を維持していくものと予測する。											
(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 +4.0						
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 2,080,000 円 / ㎡											
		収益還元法	収益価格 1,310,000 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、渋谷区及び隣接区における高級住宅地域と判定した。需要者としては、個人の富裕層等が想定される。近隣地域は閑静な住宅地域であるが、周辺には「代官山 T - S I T E」のほか、アパレルショップ、雑貨屋、飲食店等が建ち並び、利便性も高い。近隣地域及びその周辺地域における物件の供給は少なく、代官山エリアのブランド力の高さから、売りに出されると高値取引される傾向にあり、中心となる価格帯の把握は困難である。												
(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、いずれも渋谷区内の規範性を有する取引事例から求めており、市場の実態を反映し客観的で説得力がある。収益価格は、賃貸用共同住宅の建築を想定したが、土地価格に対して期待する利回りを確保できる賃料収入が見込み難いため、低位に求められた。評価対象地の主たる需要者は、収益性よりも居住の快適性等を重視するため、比準価格を重視のうえ、収益価格を参酌し、さらに指定基準地等からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価 示準格 価と 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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準	街路 0.0	地	街路 +1.2		
	標準地番号	- 19							準	交通 0.0	域	交通 +2.0		
	公示価格	2,130,000 円 / ㎡	[105.0] 100	100 [104.0]	100 [112.5]	[104.0] 100	1,990,000		化	環境 0.0	要	環境 +9.0		
(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	補	画地 +4.0	因	行政 0.0		
	渋谷(都)	- 2							正	行政 0.0		その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	1,480,000 円 / ㎡	[111.5] 100	100 [101.0]	100 [85.5]	[104.0] 100	1,990,000		正	行政 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,730,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〈 一般的 要 因 〉	日本の国債利回りは上昇傾向にあり、その動向を注視していく必要があるが、投資家の投資意欲は旺盛である。								
	- 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 〉	近隣地域等の地域要因に影響を与える大きな変動要因はない。猿楽町アドレスの希少性は高く、地価は上昇傾向にある。							
	代表標準地	標準地					〈 個別的 要 因 〉	価格形成に影響を与える個別的要因に特段の変動は見られない。						
	標準地番号	-												
	公示価格 円 / ㎡													
	変動率	年間 +15.6 %	半年間 %											