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　４日提出
渋谷(都)　－ 3　宅地-1

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	577,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,300,000 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]	1,650,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 29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	渋谷区猿楽町１８番２９「猿楽町１５－３」			②地積(㎡)	251 ( )	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	２低専(60,200) 準防 高度(2種) （その他） (70,200)
	1：1.5	住宅 Ｗ 2	一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南東6.4 m 私道	水道、ガス、下水	代官山480 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　60ｍ、南　50ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③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		
	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、６．４m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)
	⑤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　2,400,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　1,440,000　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。金利の上昇により需要者の資金調達コストは増加しており、その動向を注視する必要があるが、代官山エリアのブランド力の高さから、需要は堅調に推移している。近隣地域及びその周辺地域は、その希少性の高さから売買取引が少なく、売りに出されると高値で取引されることもあり、中心となる価格帯の把握が困難である。
(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く、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	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 渋谷 － 19	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					
	公示価格 2,330,000 円／㎡	[104.7]／100	100／[104.0]	100／[106.3]	[104.0]／100	2,290,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因の比較	街路	+1.2
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+3.0
								画地	+4.0		行政	0.0
								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) － 2	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					
	前年指定基準地の価格 1,650,000 円／㎡	[110.9]／100	100／[101.0]	100／[82.4]	[104.0]／100	2,290,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因の比較	街路	+0.3
								交通	0.0		交通	+5.0
								環境	0.0		環境	-21.0
								画地	+1.0		行政	-1.0
								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 2,000,000 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／㎡ ②変動率 年間 +15.0 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	需要者の購入意欲は高いが、長期金利や建築費は依然として上昇傾向にあり、これらがマーケットに与える影響に注視する必要がある。
			(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。
			(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。