

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	1,120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 26 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					

(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
	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		高度(2種) (その他) (70,200)

(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 50 m、北 40 m				②標準の使用	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 m ² 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 6.4 m私道	交通施設	代官山駅 北西方480 m	法令 2低専 (70,200) 準防 高度(2種) (70,200) 規制
	⑤地域要因の将来予測	中低層の一般住宅、マンション等が混在する高級住宅地域であり、交通利便性、住環境に優れ、住宅需要は堅調さが認められる。当面は現状を維持しつつ推移していくものと予測する。						

(3) 最も有効使用の判定	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	1,500,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	1,010,000 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	同一需給圏の範囲は都内の高級住宅地域と把握した。主たる需要者は自己使用目的のいわゆる富裕層が中心で、投資用不動産として取得する個人・法人も含まれる。高級住宅地であり土地供給は限定的で需給関係は逼迫している。需要の中心となる土地の価格帯は規模、敷地の形状により異なるが1㎡当たり150万円前後、土地建物では総額で4億円～6億円程度と幅がある。主な需要者である富裕層に関して、コロナ禍の影響は軽微と思われる。
----------	--

(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格は取引市場の実態を実証的に分析把握して求めた価格で、収益価格は対象不動産が生み出すであろう純収益を基に求めた価格である。代官山ブランドを有する閑静な高級住宅地に属しており、需要者は収益性よりも居住の快適性や稀少性等を強く見る傾向がある。本件では近時の市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、単価と総額との関連に留意し、指定基準地等とのバランスを踏まえて鑑定評価額を決定した。
-------------------------------------	--

(8)	☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 渋谷	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 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -2.0 域 交通 +2.0 要 環境 +21.0 因 行政 0.0 その他 0.0
価と 格し をた	公示価格 1,730,000 円/㎡	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[121.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	1,430,000			

(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	0.0	地	街路	-3.0
	渋谷(都)	—	2					準	交通	0.0	域	交通	+5.0
								化	環境	0.0	要	環境	-10.0
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[104.0]	1,430,000		補	画地	+1.0	因	行政	-1.0
	1,260,000 円/㎡	100	[101.0]	[90.7]	100			正	行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0				

(10) 対年々 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 1,410,000 円/㎡		③ 価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕 〔地域 要因〕 〔個別的 要因〕	区内の高級住宅地に対する需要は底堅く、金融緩和を背景に強含み基調で推移している。 代官山駅徒歩圏に存する高級住宅地域に所在する。居住環境の良好な住宅地としてのブランド力は高く、地価水準は上昇基調である。 個別的要因に変動は認められず、代替・競争関係にある他の不動産と比較して、市場競争力の程度に大きな優劣はないと料する。
	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 +1.4 % 半年間 %			