

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	紀伊不動産鑑定
渋谷(都) - 3	東京都	区部第 3	氏名	不動産鑑定士 紀伊 英作

鑑定評価額	369,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,470,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線 価	[令和 4年1月]	1,150,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 24 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) (70,200)	
	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、住宅需要は堅調である。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 1,540,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 1,040,000 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。主な需要者は自己使用目的の富裕層が中心で、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 1 5 5 万円程度、土地建物では総額で 4.5 億円～7 億円程度と幅がある。											
(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希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検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	□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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +2.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 渋谷 - 19 公示価格 1,740,000 円 / ㎡		[101.3] 100	100 [104.0]	100 [120.0]	[104.0] 100	1,470,000					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 渋谷(都) - 2		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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 +5.0 環境 -10.0 行政 -1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 1,260,000 円 / ㎡		[103.2] 100	100 [101.0]	100 [90.7]	[104.0] 100	1,480,000					
(10) 対年々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 1,430,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡			価格変動形成要因の								
	変動率				〔一般的要因〕	低金利政策やテレワークの浸透等により、コロナ禍による不動産市況の停滞から持ち直し始めており、住宅市場は堅調に推移している。						
	年間 +2.8 % 半年間 %				〔地域要因〕	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、希少性を有する。						
					〔個別的要因〕	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思料する。						