

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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	384,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,530,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 5 日	(6)路線価	[令和 5年1月]	1,190,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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18番29 「猿楽町15-3」				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) (70,200)			
	1:1.5	住宅W2	一般住宅、共同住宅が建ち並び閑静な住宅地域	南東6.4m私道	水道、ガス、下水	代官山480m				
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 60m、南 50m、北 40m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 19m、			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	標準方位北、6.4m私道	交通施設	代官山駅北西方480m	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	1,620,000 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、一般事業法人等が想定される。代官山エリアは、「渋谷」、「恵比寿」に隣接し、利便性が高く、また、アパレルショップ、雑貨屋、飲食店等が充実しており、高いブランド力を有している。近隣地域及びその周辺は、従来から人気が高いものの、物件の供給が極めて少ないことから、高値取引される傾向にあり、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、規範性を有する取引事例から求め、市場の実態を反映し客観的で説得力がある。収益価格は、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。近隣地域の特性を鑑みれば、収益性よりも居住の快適性等を重視する個人富裕層が需要の中心になると考える。本件においては、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに指定基準地等からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示標準格と格しをた	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	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 街路 +1.2 域 交通 +2.0 要 環境 +16.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	渋谷	- 19	[101.5] 100	100 [104.0]	100 [119.7]	[104.0] 100	1,530,000			
(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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	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 街路 +0.3 域 交通 +5.0 要 環境 -12.0 因 行政 -1.0 その他 0.0	
	渋谷(都)	- 2	[104.6] 100	100 [101.0]	100 [ 91.8]	[104.0] 100	1,530,000			
(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 1,470,000 円/㎡		価格変動状況要因	変動率	年間	+4.1 %	半年間	%	<ul style="list-style-type: none"> <li>〔一般的要因〕 国内は金融緩和政策が維持され、投資家の投資意欲は強いが、世界の金利は上昇しており、金融市場の不確実性は高まっている。</li> <li>〔地域要因〕 代官山駅徒歩圏の居住環境の良好な高級住宅地域である。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。</li> <li>〔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。</li> </ul>	
	- 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/㎡									