

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) - 5	東京都	区部第 3	氏名	不動産鑑定士 海老本 貴

鑑定評価額	132,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	915,000 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]	700,000 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		渋谷区本町一丁目 9 番 1 3 「本町 1 - 9 - 1 2」					地積 (㎡)	(144)	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		1 住居 (60,300) 準防 高度(3種最高20m) (その他)		
	1 : 1.5	住宅兼共同住宅 S 3	一般住宅、共同住宅が建 ち並ぶ住宅地域		北西3.4 m 区道		水道、 ガス、 下水	初台400 m		(70,160)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 60 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 10 m、奥行 約 12 m、		規模 120 ㎡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、3.4 m区道	交通施設	初台駅西方400 m		法令規制	1 住居 (70,160) 準防 高度(3種最高20m)	
	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			+1.0	
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 946,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 633,000 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、主に京王線初台駅及びその周辺駅を最寄駅とする住宅地域である。需要者の属性は、主に戸建住宅を購入するエンドユーザーであるが、画地規模が大きくなれば戸建分譲業者や賃貸アパートの建築目的の不動産会社が購入する。近隣地域及びその周辺地域は、新宿駅まで一駅という利便性の高さから、需要は堅調に推移している。取引価格は、立地条件、画地条件等により大きく異なり、坪単価 2 5 0 万円 ~ 4 5 0 万円程度と大きな幅が見られる。										
(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、いずれも渋谷区内の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。評価対象地の規模等を鑑みた場合、居住の快適性等を重視するエンドユーザーが需要者の中心になる。よって、本件では、比準価格を重視のうえ、収益価格を参酌し、さらに代表標準地との均衡にも留意して、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 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準	街路 0.0	地 街路 0.0	
	標準地番号	- 7							準	交通 0.0	域 交通 0.0	
	公示価格	880,000 円 / ㎡	[104.0] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	915,000		化 補正 その他	環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 0.0	要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(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	標準	街路 0.0	地 街路 0.0	
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			化 補正 その他	環境 0.0 画地 行政 その他	要 環境 因 行政 その他	
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等の 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 824,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 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。最寄駅から徒歩 5 分程度と利便性が高く、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	渋谷 - 7										
	公示価格	880,000 円 / ㎡										
	変動率	年間 +11.0 %	半年間 +4.0 %									