

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月8日提出  
渋谷(都)-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社政経地所
渋谷(都)-9	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 中原 幸夫
鑑定評価額	196,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,620,000 円/㎡

## 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4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	1,300,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月8日	(5)価格の種類	正常価格		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		渋谷区恵比寿南二丁目7番10 「恵比寿南2-7-6」				地積 (㎡)	121 ( )	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30m)			
	1:1.2	住宅 W3			一般住宅、マンション等が混在する住宅 地域		北東6m区道	水道、 ガス、 下水	恵比寿 400m		(その他) ( 70, 240 )		
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 80 m、南 30 m、北 30 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 6 m区道	交通 施設	恵比寿駅 南西方400m		法令 規制	1 住居 高度(3種最高30m) ( 70, 240 ) 準防		
	地域要因の 将来予測		繁華性の高い恵比寿駅徒歩圏に位置し、中目黒など優良住宅エリアにも近接し住宅地域として人気が高く、自用・賃貸 いずれも住宅需要は堅調であるため、当面は現状を維持するものと予測される。										
(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	1,750,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	1,420,000 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、主として渋谷区内の低層住宅地域が存する圏域。需要者の中心は、居住目的の富裕層のほか、賃貸マン ションを建設し収益獲得を企図する不動産事業者。都心では住宅需要は堅調であり、とくに近隣地域周辺は繁華性の高い 恵比寿駅徒歩圏で、中目黒など優良住宅エリアにも近接し人気が高く、供給が少ないこともあって価格は上昇傾向に ある。市場の中心価格帯は、敷地 1 2 0 ㎡の画地で総額 2 億円台。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		主たる需要者が対象地の価格に関して意思決定するに当たっては、リスクと採算性に着目した様々な事業需要や資産保 全需要が競合する中で、市場性を踏まえつつ収益性をも考慮する。本件では、取引事例比較法において恵比寿エリアの 住宅地域に係る規範性ある事例を採用している。したがって、比準価格を重視し、賃貸事業を想定した理論的な収益価 格を比較考量し、公示地及び指定基準地からの検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公 示 規 準 と した 価 格	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 +1.0 交通 -6.0 環境 +15.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	標準地番号 渋谷-8												
(9) 指 定 基 準 地 の 検 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 -2.0 交通 0.0 環境 +6.0 行政 -2.0 その他 0.0		
	渋谷(都)-2												
	前年指定基準地の価格												
	1,480,000 円/㎡												
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格 変動 状況 形成 要因 の	[ 一 般 的 要 因 ]	都心回帰傾向や、インバウンドで増大する宿泊用地需要等との競合もあって、新宿・渋谷の住宅用地は供給不足で価格は 上昇傾向にある。							
	前年標準価格 1,490,000 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/㎡				[ 地 域 要 因 ]	恵比寿駅徒歩圏に位置し住宅地域として人気が高く、供給が 少ない状況にある。							
	変動率 年間 +8.7 % 半年間 %												
	公示価格 円/㎡				[ 個 別 的 要 因 ]	個別的要因に変動はない。							
	公示価格 円/㎡												