

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社恵比寿不動産鑑定
渋谷(都)-10	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 福元 優貴
鑑定評価額	272,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,440,000 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 2日	(6) 路線価	[令和 7年 1月]	1,110,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 16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	①所在地及び地番並びに 「住居表示」等					渋谷区東一丁目2番1 「東1-5-10」		②地積 (㎡)		189 ()		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 中専 (60, 300) 準防 高度(3種最高30m)					
	1:2		住宅 RC2		一般住宅、共同住宅 等が混在する住宅地 域		南西4.5m区道		水道、 ガス、 下水		渋谷 690m		(その他) 第1種文教地区 (70, 180)					
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 20 m					②標準的使用		低層住宅地								
	③標準的画地の形状等			間口 約 10.0 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性		特記 事項		標準的画地と対象地は、正面街路に3m高く接面する。		街 路		基準方位北4.5 m区道		交通 施設		渋谷駅 南東方690m		法令 規制		2 中専 高度(3種最高30m) 第1種文教地区 (70, 180) 準防	
⑤地域要因の 将来予測		最寄駅の新改札口の開設に伴い、低利用地の有効利用の進展が予測され住宅地域としてさらに熟成すると予測する。																
(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 1,490,000 円/㎡							(4)対象基準地の 個別的要 因		方位 +4.0				
			収益還元法		収益価格 1,080,000 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的主要駅徒歩圏内の普通住宅地域と判定した。需要者は建売業者、エンドユーザーのほかマンション開発業者、個人・法人投資家等が想定される。当該地域は、住宅地としての成熟度が高く交通利便性、生活利便性等に優れ、居住環境が良好なことから需要は堅調と判断される。市場の中心価格帯は対象基準地と同規模で㎡当たり130万円～160万円である。																
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は規範性の高い複数の事例を採用して求め、市場の実態を反映した客観的な価格で説得力が高い。一方で、収益価格は地域性を反映して低層賃貸住宅の建設を想定しているため低位に求められた。当該地域は渋谷駅徒歩圏内の住宅地域として成熟度は高く、戸建住宅のほか賃貸住宅も見られるが、投資目的よりも自己使用目的の需要が多いことから、本件では比準価格を重視し収益価格を参酌して、さらに指定基準地との均衡にも留意して鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示 価格 とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 渋谷-16		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標準化 補正		街路 0.0 地域 0.0 交通 0.0 要因 0.0 環境 0.0 街路 0.0 画地 +4.0 交通 -2.0 行政 0.0 環境 -15.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0			
	公示価格 1,130,000 円/㎡		$\frac{[105.9]}{100}$		$\frac{100}{[104.0]}$		$\frac{100}{[83.3]}$		$\frac{[104.0]}{100}$		1,440,000							
(9) 指定 基準 地 の 検 討	①指定基準地番号 渋谷(都)-2		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標準化 補正		街路 0.0 地域 0.0 交通 0.0 要因 0.0 環境 0.0 街路 0.0 画地 +1.0 交通 +18.0 行政 0.0 環境 0.0 その他 0.0 行政 0.0 その他 0.0			
	前年指定基準地の価格 1,480,000 円/㎡		$\frac{[111.5]}{100}$		$\frac{100}{[101.0]}$		$\frac{100}{[119.2]}$		$\frac{[104.0]}{100}$		1,430,000							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 1,300,000 円/㎡				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況		[一般的 要 因] 景気は雇用・所得環境が改善する下で各種政策の効果もあり 穏やかな回復が続いているが、海外景気の下振れ等には留意 する必要がある。											
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡						[地 域 要 因] 渋谷駅の新南改札の開設に伴い交通利便性が向上した。また 、同駅周辺の開発の影響により生活利便性も向上している。											
	②変動率 年間 +10.8 % 半年間 %						[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。											