

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)5-10 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)5-10	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 中原 幸夫
鑑定評価額	320,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,250,000 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 倍率種別	1,560,000 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			
(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		渋谷区円山町 8 6 番 2 外 「円山町 2 2 - 1 6」				地積 (㎡)	142 ()	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		商業 (80, 500) 防火	
	1:1.5	店舗、診療所兼共同 住宅 R C 5		中層の店舗兼マンシ ョンが多い商業地域		北西5.3m区道	水道、 ガス、 下水	神泉 100m		(その他) 駐車場整備地区 (100, 318)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 25 m、西 25 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	中層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模		150 ㎡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	5 . 3 m区道	交通 施設	神泉駅 南東方100m		法令 規制 商業 駐車場整備地区 (100, 318) 防火	
	地域要因の 将来予測		渋谷エリア辺縁の裏渋谷にあって店舗や共同住宅が建ち並び、周辺には小規模ホテル街も形成され、利便性が高く店舗と居住の需要が良好であることから、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	中層店舗兼共同住宅地						(4)対象基準地 の個別的要 因	ない			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		2,410,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		2,200,000 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、主としてターミナル駅の近接エリアにあって店舗、共同住宅等が存する圏域。需要者の中心は、店舗兼共同住宅の建設・賃貸により収益の獲得を企図する不動産業者。都心繁華街においては国内外からの来街者数が大きく増加しており、とくに近隣地域は渋谷駅辺縁の神泉駅至近に位置し、店舗や共同住宅を中心に多様な用途需要が大きい。市場価格は取引において個別的に形成されるため中心価格帯を見出すのは困難。										
(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重視する。本件では、取引事例比較法において対象地周辺の事例を採用している。したがって、比準価格と、賃貸事業を想定した理論的な収益価格とを相互に関連付け、公示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 価 格 として 公示価格を	代表標準地 標準地 標準地番号 渋谷5-18		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 0.0 交通 -3.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 1,980,000 円/㎡		[112.5] 100	100 [100.0]	100 [98.9]	[100.0] 100	2,250,000				
(9) 指定 からの 検討 指定基準地	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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(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 前年標準価格 1,800,000 円/㎡			価格 形成 要因の 変動 状況	[一般的要因] インバウンドにより飲食・物販や宿泊の需要が増大し、用途競合により賃料と地価が高騰しているが、建築費高騰によるリスクも顕在化。						
	-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] 再開発が進み国内外からの来街者が非常に多く集まる渋谷の 辺縁「裏渋谷」にあって、店舗や共同住宅のほか小規模ホテル 需要も強い。						
	変動率				[個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。						
	年間 +25.0 %	半年間 %									