

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)5-18 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)5-18	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 中原 幸夫
鑑定評価額	3,370,000,000 円		1㎡当たりの価格	12,000,000 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]	9,660,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 8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		渋谷区宇田川町 8 3 番 4 外「宇田川町 3 1 - 1」				地積 (㎡)		281 ()		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, 700) 防火		
	1:1.2	店舗 S 10F2B		中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域		北東11.1m区道、北西側道		水道、ガス、下水	渋谷 450m		(その他) 駐車場整備地区 (100, 681)		
(2) 近隣地域	範囲	東 15 m、西 50 m、南 25 m、北 65 m						標準的使用	高層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 18 m、規模 270 ㎡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	1 1 . 1 m区道	交通施設	渋谷駅 北西方450m		法令規制	商業 駐車場整備地区 (100, 681) 防火		
	地域要因の将来予測		渋谷駅至近にあって店舗が集積し、繁華性が高くテナント需要が堅調であることから、当面は現状を維持するものの、将来的には周辺再開発の進展に伴い繁華性が更に高まっていくものと予測される。										
(3)	最有効使用の判定		高層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 13,200,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 11,900,000 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、主として稀少性が高い都心の高度商業地域の存する圏域。需要者の中心は、自用または投資目的の法人、大手不動産業者が想定される。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至近の井ノ頭通り沿いで稀少性が高く、取得需要が堅調だが、建築費高騰によるリスクにも注意を要する。市場の中心価格帯は、個別性が強い把握困難。												
(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渋谷エリアの稀少性が高い高度商業地域に係る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) 公示価格とした	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0	
	標準地番号								交通 0.0		交通 +5.0		
	渋谷5-5								環境 0.0		環境 +3.0		
(9) 指定からの検討	公示価格		[101.6]	100	100	[103.0]	12,000,000	内訳	画地 +3.0	行政 0.0	行政 +12.0		
	14,800,000 円/㎡		100	[103.0]	[124.8]	100			行政 0.0	その他 0.0			
									その他 0.0				
	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/㎡)	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	渋谷(都)5-4									交通 0.0		交通 +3.0	
(10) 対象基準地の検討	前年指定基準地の価格		[103.7]	100	100	[103.0]	12,000,000	内訳	環境 0.0	環境 +55.0			
	18,700,000 円/㎡		100	[100.0]	[166.1]	100			画地 0.0	行政 +2.0			
									行政 0.0	その他 0.0			
									その他 0.0				
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	[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、用途競争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。								
	継続 新規				[地域要因] 周辺で再開発が進む渋谷駅至近の井ノ頭通り沿いに位置し、繁華性が増しテナント需要は強いが、建築費高騰によるリスクもある。								
	前年標準価格 11,500,000 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	-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												
(10) 対象基準地の検討	標準地番号												
	公示価格		円/㎡										
	変動率	年間 +4.3 %	半年間 %										