別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　４日提出
渋谷(都)　－ 5　宅地-1

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	145,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,010,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 １日	(６)路線価	[令和 8年1月]	760,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 29日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	渋谷区本町一丁目９番１３「本町１－９－１２」				②地積(㎡)	144 ( )	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		１住居 (60,300) 準防 高度(3種最高20m) （その他） (70,160)
	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		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　70ｍ、南　60ｍ、北　40ｍ	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 m、奥行　約　12 m、規模　120 ㎡程度、形状 長方形		
	④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、３．４m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)
	⑤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　1,050,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　716,000　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等が購入する。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２５０万円～５００万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、渋谷区内の規範性を有する取引事例から求めており、市場の実態を反映し客観的で説得力がある。収益価格は、賃貸用共同住宅の建築を想定したが、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く、低位に求められた。評価対象地の規模等を鑑みれば、主たる需要者は居住の快適性等を重視するため、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	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 渋谷　－ 7	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	地域要因の比較：街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 952,000 円／㎡	[106.1]/100	100/[101.0]	100/[100.0]	[101.0]/100	1,010,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	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内訳	標準化補正：街路 / 交通 / 環境 / 画地 / 行政 / その他	地域要因の比較：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)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 915,000 円／㎡ 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 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 渋谷 － 7 公示価格 952,000 円／㎡ ②変動率 年間 +10.4 % 半年間 +6.1 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	需要者の購入意欲は高いが、長期金利や建築費は依然として上昇傾向にあり、これらがマーケットに与える影響に注視する必要がある。
			(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。
			(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。