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 3日提出
渋谷(都)-10 宅地-1

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	299,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,580,000 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 3日	(6)路線価	[令和 8 年 1月]	1,240,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	渋谷区東一丁目２６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４．５ｍ区道	交通施設	渋谷駅 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	1,620,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	1,130,000 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の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～１７０万円である。				
(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)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地 ■ 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内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	公示価格 1,260,000 円/㎡	[105.8]/100	100/[104.0]	100/[84.3]	[104.0]/100	1,580,000			交通 0.0		交通 -2.0	
									環境 0.0		環境 -14.0	
									画地 +4.0		行政 0.0	
									行政 0.0		その他 0.0	
									その他 0.0			
(9)指定基準地からの検討	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内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 1,650,000 円/㎡	[110.9]/100	100/[101.0]	100/[119.2]	[104.0]/100	1,580,000			交通 0.0		交通 +1.0	
									環境 0.0		環境 +18.0	
									画地 +1.0		行政 0.0	
									行政 0.0		その他 0.0	
									その他 0.0			

(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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 1,440,000 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 公示価格 円/㎡ ②変動率 年間 +9.7 % 半年間 %	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。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。