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)　５ － 12　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 大和不動産鑑定株式会社 |
|---|---|---|---|---|
| 渋谷(都)　５ － 12 | 東京都 | 区部第３ | 氏名 | 不動産鑑定士　　川井　祐二 |

| 鑑定評価額 | 251,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 2,180,000 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] | 1,620,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和 ８年　６月 22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 | 渋谷区初台一丁目３８番１０外「初台１－３８－１１」 | | | | ②地積(㎡) | 115 ( ) | 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 | | 近商 (80,300) 準防 高度(3種最高20m) （その他） (90,300) |
| | 台形 1：2 | 店舗、事務所兼住宅 ＲＣ 5F 1B | 中層店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域 | 南西9.7 m 区道 | 水道、ガス、下水 | 初台近接 | | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　20ｍ、西　30ｍ、南　70ｍ、北　15ｍ | ②標準的使用 | 中層店舗兼共同住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③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 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特記すべき事項はない。 | 街路：９．７m 区道 | 交通施設：初台駅　南東方近接 |
| | | 法令規制：近商 (90,300) 準防 高度(3種最高20m) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 飲食・物販等の小規模店舗等が建ち並ぶ駅前商業地域である。地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移すると予測する。 | | |

| (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 | 2,280,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 1,830,000 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における鉄道沿線各駅から概ね徒歩圏に存する近隣商業・商業地域である。主な需要者は自己使用目的の事業者のほか、投資家、不動産業者等である。近隣住民のための店舗が多いことなど、規模の小さい画地も見られるが、最寄駅に近接する立地条件から、利便性は高く、店舗のほか共同住宅としての需要も堅調である。画地規模、容積率等により価格水準は大きく異なり、中心価格帯を把握することは困難である。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する事例を採用したもので、市場の実勢を反映した実証的な価格が求められた。収益価格は収益性を的確に示す理論的な価格である。商業、住居が混在する駅周辺の商業地域にあり、自己使用、投資用ともに需要は見込まれる。したがって、本件では、比準価格と収益価格を相互に関連付け、さらに公示価格を規準とした価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |

| (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 5 － 8 | 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 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 -3.0 / 交通 -2.0 / 環境 -22.0 / 行政 0.0 / その他 0.0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格 1,500,000 円／㎡ | [107.3]/100 | 100/[100.0] | 100/[ 74.1] | [100.0]/100 | 2,170,000 | | | |
| (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 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 1,910,000 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 +14.1 %　半年間 %

③価格変動形成要因の

| | |
|---|---|
| 一般的要因 | 景気は緩やかに回復しており、不動産投資市場も引き続き堅調に推移している。物価上昇や金利環境の変化に注視する必要がある。 |
| 地域要因 | 都心部に近接する近隣商業地域にあり、店舗、住宅等の賃貸需要は堅調で、周辺地価は上昇している。 |
| 個別的要因 | 個別的要因に変化はない。また、代替・競争の関係にある不動産と比較して、市場競争力の点で大きな優劣はないと判断する。 |