

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月5日提出
渋谷(都)5-11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 汐留アセットアブレイズ
渋谷(都)5-11	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 遠藤 真司
鑑定評価額	12,600,000,000 円		1㎡当たりの価格	7,600,000 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3日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	5,620,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月25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		渋谷区渋谷三丁目20番19 「渋谷3-29-20」				地積 (㎡)	1,652 ()	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, 600) 防火		
	1:1	事務所 S R C 14F1B		大規模な事務所ビル 等が建ち並ぶ商業地 域		北東10m区道	水道、 ガス、 下水	渋谷 300m		(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100, 600)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 90 m、西 150 m、南 120 m、北 160 m					標準的使用	高層事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 40 m、規模		1,600 ㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記 事項	サクラステージとの連絡デ ッキが繋がり、新南口改札 は昨年7月21日に移転し た。		街 路	10m区道	交通 施設	渋谷駅 南東方300m	法令 規制	商業 地区計画等 駐車場整備地区 (100, 600) 防火		
	地域要因の 将来予測	サクラステージとのデッキが開通し、新南口改札は北方約300mのストリーム直結の橋上駅に移転したが、東西の連 携拠点として利便性はかえって向上しており、オフィス拠点としての地域的価値は上昇が期待される。										
(3) 最有効使用の判定	高層事務所地						(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		8,100,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		7,200,000 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、渋谷区及び周辺区ターミナル駅周辺の高度・準高度商業地の圏域である。需要者は、資本力のある大手 企業・機関投資家に限定される。渋谷駅周辺は全方位で大型再開発事業が未だ進行中であり、新南口地区も渋谷ストリ ームやガーデンフロントなど超大型ビルが連たんしており、海外投機マネーの受け皿として堅調な需要が認められる。 需要の中心となる価格帯は、規模によるため把握しがたいが、総額100億円以上が多い。											
(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、対象基準地の所在する渋谷駅周辺の高度・準高度商業地の5事例から求めたもので、高度商業地における 市場の実勢を反映した実証的な価格である。収益価格は、対象基準地の高層事務所ビルとしての収益性を的確に示す理 論的価格であり、高度商業地については需要者の多くが収益性をも重視する傾向にある。したがって、比準価格及び収 益価格の両試算価格を関連づけ、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公 示 規 準 と した 価 格	代表標準地 標準地 番号	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 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 -9.2 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 渋谷5-1 6,830,000 円/㎡		[105.9] 100	100 [100.0]	100 [95.3]	[100.0] 100	7,590,000		標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0		地域 要因
(9) 指 定 か ら の 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号	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 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +4.0 交通 -12.0 環境 +19.0 行政 +10.0 その他 0.0
	渋谷(都)5-5 前年指定基準地の価格 8,040,000 円/㎡		[115.4] 100	100 [102.0]	100 [119.8]	[100.0] 100	7,590,000		標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0		地域 要因
(10) 対 象 基 準 地 の 検 討 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 6,700,000 円/㎡			価格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	景気は各種政策効果で雇用・所得環境の穏やかな回復が続く も、インフレ継続やトランプ関税等の下振れリスクなどの留 意点もある。						
	-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]	東横線地下化による跡地遊歩道整備、桜丘再開発地区との東 西連携など、駅近接の高層オフィス街として地価への好影響 が見られる。						
	変動率 年間 +13.4 % 半年間 %				[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。						