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)　－１　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エーエスマネジメント
渋谷(都)　－１	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　鈴木　正則

鑑定評価額	468,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,720,000 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]	2,020,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 ４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	渋谷区神宮前三丁目１３番１３ 「神宮前３－１３－１３」				②地積（㎡）	172 (　　)	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中専 (60,200) 準防 高度(2種最高20m) （その他） 地区計画等 (70,200)
1：1.5	住宅 Ｓ 3	中規模一般住宅や共同住宅等が見られる住宅地域	南西5.2 m 区道	水道、ガス、下水	表参道590 m		

(2) 近隣地域

①範囲	東　30ｍ、西　15ｍ、南　0ｍ、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　16 m、　規模　160 ㎡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５．２m区道	交通施設	表参道駅北方590 m	法令規制	１中専 (70,200) 準防 高度(2種最高20m) 地区計画等
⑤地域要因の将来予測	都心型の低層住宅地域で地域要因の大きな変動も見られないことから、今後も現状を維持しながら推移していくと思料する。						

(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	2,860,000 円／㎡
収益還元法	収益価格	1,760,000 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、渋谷区内に存する準優良～優良住宅地域であるが、特に神宮前地区の住宅地域と価格牽連性が高い。主な需要者は、居住目的の個人富裕層、転売若しくは賃貸マンション開発を目的とした不動産業者等が中心となっている。従来から人気のあるエリアで経済活動の回復や良好な資金調達環境の継続等により不動産取引市場はここ数年活発な状況にある。土地は１５０㎡程度の画地で総額４億円台前半が中心価格帯となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地域は賃貸用マンションも混在するが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。不動産取引は自用の居宅利用を目的としたものが中心であり、当該取引が地価形成の大きなウエイトを占めることから、比準価格にウエイトを置いて収益性を反映した収益価格を関連づけ、且つ単価と総額との関連及び指定基準地等との均衡に留意して、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　－ 4	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								
公示価格 3,190,000 円／㎡	[108.0]／100	100／[104.0]	100／[126.7]	[104.0]／100	2,720,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因の比較	街路	0.0
							交通	0.0		交通	+3.0
							環境	0.0		環境	+23.0
							画地	+4.0		行政	0.0
							行政	0.0		その他	0.0
							その他	0.0			

(9) 指か定ら基の準検地討

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								
前年指定基準地の価格 1,650,000 円／㎡	[110.9]／100	100／[101.0]	100／[69.0]	[104.0]／100	2,730,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因の比較	街路	-1.0
							交通	0.0		交通	+2.0
							環境	0.0		環境	-31.0
							画地	+1.0		行政	-1.0
							行政	0.0		その他	0.0
							その他	0.0			

(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　2,360,000 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　+15.3 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

一般的要因	都心の不動産需要は引き続き旺盛であるが、建築費高騰や金利上昇傾向等不動産市場に影響を及ぼす要因の動向には留意する必要がある。
地域要因	神宮前地区の住宅地域で都心接近性、生活利便性に優れることから、旺盛な需要を背景に地価は上昇傾向で推移している。
個別的要因	個別的要因に変化はなく、また代替・競争の関係にある他の不動産と比較して、市場競争力の点で大きな優劣はないと判断される。