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)-2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）汐留アセットアプレイズ
渋谷(都)-2	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　　遠藤　真司

鑑定評価額	331,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,830,000 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　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	1,400,000 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	渋谷区千駄ケ谷一丁目２６番６「千駄ヶ谷１－２６－１１」			②地積 (㎡)	181 ( )	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住居 (60, 300) 準防 高度(3種最高20m)
	1:2	住宅 ＬＳ3	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	北東4.5m区道	水道、ガス、下水	千駄ケ谷 290m	(その他) 第１種文教地区 (70, 180)

(2)近隣地域	①範囲	東　20　m、西　70　m、南　70　m、北　40　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　18.0　m、規模　180　㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	街路条件が整った、ややグレード感のある落ち着いた住宅地域	街路	基準方位北４．５m区道	交通施設	千駄ケ谷駅290m
		法令規制	２住居 高度(3種最高20m) 第１種文教地区 (70, 180) 準防				
	⑤地域要因の将来予測	東京体育館が旧徳川邸だったこともあり、周辺は規模のある邸宅が集まる閑静な成熟住宅地であった。駅接近性が高いことからグレードの高いマンションへの建替えが進んで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　1,950,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　1,390,000 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、渋谷区の比較的品等の高い住宅地域の圏域である。需要者は一次取得者層が中心で、地元のほか都心部へ通勤する区外からの転入者、または賃貸収益目的の投資家も見られる。整然とした閑静な住宅地域にあり、今後の金利動向は気がかりだが、住宅需要が依然堅調なためマンション用地は高値で取引されている。需要の中心となる価格帯であるが、単価では１８０～２００万円程度、総額では数億円となる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地の存する千駄ヶ谷地区周辺の５事例から得られたものであり、市場の実勢を反映した実証的な規範性の高い価格である。収益価格は中層マンションとして賃貸する場合の収益性を反映している。共同住宅の賃貸需要もあるが居住の快適性や利便性、資産価値等を重視した取引が多いことから比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、前年公示価格との推移を総合的に勘案し単価と総額との関連の適否をも踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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-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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	
	公示価格 1,750,000 円/㎡	[104.6] / 100	100 / [101.0]	100 / [100.0]	[101.0] / 100	1,830,000	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 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	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 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正	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

(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 1,650,000 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-2 公示価格 1,750,000 円/㎡	②変動率	年間 +10.9 % 半年間 +4.6 %
③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	景気は穏やかな回復を続けており、都心住宅地は金利動向が気がかりではあるがマンションを中心に高値取引が続いている。	
	[地域要因]	古くからの既成住宅地のため取引事例が見られない。ただ、マンション適地であるため潜在的需要は高く、高水準での取引が考えられる。	
	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。	