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　10日提出
渋谷(都)　－４　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定工房株式会社
渋谷(都)　－４	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　菱村　寛

鑑定評価額	374,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,590,000 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　10日	(６)路線価	[令和　8年1月]	1,210,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　１日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	渋谷区代々木三丁目６番５「代々木３－６－４」			②地積（㎡）	235 (　　)	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) （その他） 第１種文教地区 (70,164)
	1：1.5	住宅 W 3	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北4.1 m 区道	水道、ガス、下水	南新宿500 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　80 m、西　100 m、南　50 m、北　80 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　12.5 m、　奥行　約　20 m、　規模　250 ㎡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 ４．１m区道	交通施設	南新宿駅 西方500 m
		法令規制	２中専 (70,164) 準防 高度(3種最高30m) 第１種文教地区				
	⑤地域要因の将来予測	古くは田山花袋などの文士も居を構えた環境のよい住宅地である。新宿副都心に近く利便性もよい住宅地域として、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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　1,670,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　1,160,000 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	対象不動産の同一需給圏は渋谷区とその周辺区にあって類似の住宅地の存する圏域である。典型的な買手として、自ら居住する目的の高所得者層などが想定される。新宿副都心の背後にあって利便性が高いこと等から需要は多く、地価は上昇している。需要の中心となる価格帯は２５０から３５０百万円くらい（別途建物価格）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	本件では、十分な資料に基づいて適切に試算価格を求めることができた。ただし、自ら居住する目的の買手は、取引意思の決定に際して収益性より代替不動産との価格バランスを重視する傾向がある。そこで、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、さらに指定基準地との比較検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(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　－23	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　街路 0.0	地　街路 +2.0
	公示価格 1,500,000 円／㎡	[104.8]/100	100/[101.0]	100/[97.8]	[100.0]/100	1,590,000		準　交通 0.0	域　交通 0.0
								化　環境 0.0	要　環境 -6.0
								補　画地 +1.0	因　行政 +2.0
								正　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)　－６	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　街路 0.0	地　街路 +4.0
	前年指定基準地の価格 1,500,000 円／㎡	[110.0]/100	100/[105.0]	100/[98.7]	[100.0]/100	1,590,000		準　交通 0.0	域　交通 +1.0
								化　環境 0.0	要　環境 -6.0
								補　画地 +5.0	因　行政 0.0
								正　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　1,430,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）都心部の利便性のよい住宅の需要は堅調なこと等から、渋谷区の住宅地価は上昇している。
	②変動率　年間　+11.2 %　半年間　%		（地域要因）利便性のよい住宅地としての地位を保持している。格別の変動要因はない。
			（個別的要因）個別的要因に変動はない。代替不動産と比較して、競争力は普通である。