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)5-3　　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)5-3	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　　遠藤　真司

鑑定評価額	6,400,000,000 円	１㎡当たりの価格	20,200,000 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] 路線価又は倍率	15,200,000 円/㎡
(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	倍
(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	渋谷区神南一丁目１０番２外「神南１－２２－８」				②地積 (㎡) 317 ( )	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	商業 (80, 800) 防火
	1:1.5	店舗兼事務所 ＳＲＣ10	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	西24m区道	水道、ガス、下水	渋谷 250m	(その他) 駐車場整備地区 地区計画等 (100, 800)
(2)近隣地域	①範囲	東　25　m、西　0　m、南　60　m、北　60　m				②標準的使用	高層店舗付事務所地
	③標準的画地の形状等	間口 約　14.0　m、奥行 約　23.5　m、規模　317　㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項：公園通り・神宮通りの分岐点に位置する渋谷メインストリート拠点商業地のひとつ	街路：２４m区道	交通施設：渋谷駅 北方250m		法令規制：商業 駐車場整備地区 地区計画等 (100, 800) 防火	
	⑤地域要因の将来予測	スクランブル交差点から放射する中心幹線の一角で、渋谷再開発の波状的影響から、マルイの高層木造店舗ビルへの建替や、西武百貨店閉店によるさらなる拠点開発など、今後も時代を牽引するエリアとして期待される。					

(3) 最有効使用の判定	高層店舗付事務所地		(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　21,500,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　19,200,000 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、公園通り周辺も昔からの小型ビルも混在していることから、再開発その他による建替が進行しており、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、対象基準地の高層店舗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)公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地 標準地番号	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳			地域要因	
渋谷5-5						標準化補正	街路	0.0		街路 +0.2
公示価格	[104.6]	100	100	[100.0]			交通	0.0		交通 -0.4
15,600,000 円/㎡	100	[103.0]	[78.8]	100	20,100,000		環境	0.0		環境 -21.0
							画地	+3.0		行政 0.0
							行政	0.0		その他 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			地域要因	
渋谷(都)5-4						標準化補正	街路	0.0		街路 -0.8
前年指定基準地の価格	[108.2]	100	100	[100.0]			交通	0.0		交通 -1.0
19,400,000 円/㎡	100	[100.0]	[104.1]	100	20,200,000		環境	0.0		環境 +6.0
							画地	0.0		行政 0.0
							行政	0.0		その他 0.0
							その他	0.0		

(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　18,500,000 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　+9.2 %　半年間　%

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、都心商業地は建築費高騰や金利動向が気がかりではあるが、再開発が牽引し高値取引が続いている。

[地域要因] 渋谷駅周辺全域で再開発が進行しており、公園通り周辺でもビル建替えやテナント再編が進行中であり、地価水準に影響を与えている。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。