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)　５－４　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
渋谷(都)　５－４	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　　川井　祐二

鑑定評価額	4,350,000,000 円	１㎡当たりの価格	21,000,000 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 ３日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	16,240,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 22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	渋谷区道玄坂二丁目２１３番「道玄坂２－２９－１９」			②地積(㎡)	207 ( )	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 (80,700) 防火 （その他） 地区計画等 駐車場整備地区 (100,700)
	台形 1：2	店舗兼事務所 ＲＣ 7F 1B	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	北東20 m 区道	水道、ガス、下水	渋谷300 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　35ｍ、南　20ｍ、北　0ｍ		②標準的使用	高層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　20 m、規模　200 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	文化村通り沿いの高度商業地域	街路	２０ｍ　区道	交通施設	渋谷駅　北西方300 m	法令規制	商業 (100,700) 防火 地区計画等 駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	店舗、事務所ビル等が高度に集積する渋谷駅周辺の商業地域である。渋谷駅周辺では、改札口の付け替え等を含む駅改良工事、歩行者用デッキの整備、再開発ビルの完成により、都市拠点として更なる発展が期待される。					

(3)最有効使用の判定	高層店舗地	(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	22,100,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	20,500,000 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	同一需給圏は都内区部における繁華性の高い高度商業地域である。主な需要者は、投資法人・不動産業者、不動産開発業者、自用目的の法人等となる。渋谷駅周辺では、再開発事業等の進展に伴い良質な店舗・事務所ビルが集積するなど希少性は高く、売買市場・賃貸市場ともに需給は逼迫している。取引価格は規模、容積率等により大きく異なり、中心となる価格帯を把握することは困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する事例を採用したもので、実証的な価格である。収益価格は投資採算性から不動産の経済価値を求めたものである。渋谷駅周辺の高度商業地域にあり、意思決定する際には収益性が検討されるが、代替競争関係にある不動産との比較も併せて考慮する。したがって、比準価格と収益価格を相互に関連付け、さらに公示価格を規準とした価格との均衡にも留意して、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　5 － 12	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	標準化補正	地域要因
	公示価格 20,300,000 円／㎡	[103.4]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	21,000,000		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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 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 －	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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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 19,400,000 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　5 － 12 公示価格 20,300,000 円／㎡ ②変動率 年間 +8.2 % 半年間 +3.4 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	景気は緩やかに回復しており、不動産投資市場も引き続き堅調に推移している。物価上昇や金利環境の変化に注視する必要がある。
			（地域要因）	渋谷駅周辺では、国内外からの観光客や業務来街者が多く、昼夜を問わず高い賑わいを見せている。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。