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)　５－５　　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)　５－５	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　　鈴木　正則

鑑定評価額	1,910,000,000 円	１㎡当たりの価格	10,400,000 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]	7,730,000 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	渋谷区渋谷二丁目９番３「渋谷２－９－９」			②地積(㎡)	184 ( )	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） 特別用途地区 駐車場整備地区 (100,700)
	1：2	店舗兼事務所 ＳＲＣ 9F 1B	中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北西40 m 国道、背面道	水道、ガス、下水	渋谷600 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　100ｍ、南　40ｍ、北　80ｍ	②標準的使用	高層店舗兼事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　15 m、規模　180 ㎡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：４０m国道	交通施設：渋谷駅北東方600 m
		法令規制：商業 (100,700) 防火 特別用途地区 駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	渋谷駅勢圏に属する幹線道路沿いの商業地域であることから、渋谷駅周辺で複数見られる再開発の進展の影響を受けつつ、今後も発展的に推移していくと思料する。		

(3)最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0

(5)鑑定評価の手法の適用			
	取引事例比較法	比準価格	10,900,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	9,820,000 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、渋谷区及び隣接区の準高度～高度商業地域である。主な需要者は土地が商業ビルデベロッパー、不動産業者、各種法人、不動産投資ファンド等、商業ビル等の投資用物件が法人投資家、不動産業者、不動産投資ファンド等となっている。立地的希少性が高い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。取引価格は物件の規模、収益力等により２０～５０億円超とバラツキが見られる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は渋谷駅周辺に形成された青山通り沿いの商業地域に属して希少性が高く、不動産需要も投資目的や開発目的及び自用目的と多種多様であることから、取引事例に基づく実証的な比準価格と収益性を反映した収益価格を相互に関連づけるとともに、単価と総額との関連及び代表標準地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 5 － 3	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 9,850,000 円／㎡	[105.6]／100	100／[102.0]	100／[100.0]	[102.0]／100	10,400,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 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 9,280,000 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 － 3 公示価格 9,850,000 円／㎡ ②変動率 年間 +12.1 % 半年間 +5.6 %	③価格形成要因の変動状況	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：渋谷駅勢圏に属する幹線道路沿いの商業地域で多方面の旺盛な需要が見られることから、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。