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)5-8 宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社恵比寿不動産鑑定 |
|---|---|---|---|---|
| 渋谷(都)5-8 | 東京都 | 区部第３ | 氏名 | 不動産鑑定士 福元 優貴 |

| 鑑定評価額 | 12,000,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 10,500,000 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] | 7,690,000 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 | 渋谷区千駄ケ谷五丁目３２番５外「千駄ヶ谷５－３２－１０」 | | | | ②地積(㎡) | 1,275 ( 132 ) | 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, 600 ) 防火 |
| | 2:1 | 店舗、事務所兼駐車場 ＳＲＣ8F1B | 中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域 | 西22m都道、三方路 | 水道、ガス、下水 | 新宿 430m | | (その他) 地区計画等 駐車場整備地区 ( 100, 600 ) |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東 50 m、西 60 m、南 70 m、北 25 m | | | | ②標準的使用 | 中高層店舗兼事務所地 | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 50 m、奥行 約 25 m、規模 1,250 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 大型オフィスビルが建ち並ぶ、新宿駅南口周辺の幹線沿道商業地。 | 街路 | ２２m都道 | 交通施設 | 新宿駅 南方430m | 法令規制 | 商業 地区計画等 駐車場整備地区 ( 100, 600 ) 防火 |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 幹線道路沿いに中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域で、当面は現状を維持すると予測する。 | | | | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| (3) 最有効使用の判定 | 中高層店舗兼事務所地 | | (4)対象基準地の個別的要因 | 三方路 +5.0 |
| (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 10,100,000 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主要駅徒歩圏内で幹線道路沿いの商業地域と判定した。需要者は商業ビルデベロッパー、収益事業目的の不動産業者、投資家、自社利用目的の一般法人等が想定される。再開発適地や投資適格物件に対する需要は底堅く推移しており、その需要の中心となる価格帯は、立地・規模にもよるため把握しがたいが、総額数百億円以上にも及ぶ場合が多い。 | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 需要者は投資採算性や収益性を重視して意思決定を行う傾向が強く、将来の収益予測に限界はあるものの収益価格の説得性が認められる。一方で比準価格は現実の市場で成立した取引事例を根拠に、需要者が求める収益性等の視点も反映しているため客観的且つ実証性が高い価格である。よって両価格の規範性は同等と判断してこれらを関連付け、さらに指定基準地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5-10 | 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 | 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 | 地域要因 | 街路 0.0 | 交通 0.0 | 環境 -35.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| | 公示価格 6,080,000 円/㎡ | [105.9]/100 | 100/[100.0] | 100/[65.0] | [105.0]/100 | 10,400,000 | | | | | | | | | | | | | |
| (9)指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号 渋谷(都)5-5 | 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 | 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 +1.0 | 交通 -6.0 | 環境 -2.0 | 行政 +10.0 | その他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 9,280,000 円/㎡ | [112.1]/100 | 100/[102.0] | 100/[102.3] | [105.0]/100 | 10,500,000 | | | | | | | | | | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| (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 9,590,000 円/㎡ | ③価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] 景気は雇用・所得環境が改善する下で各種政策の効果もあり穏やかな回復が続いているが、海外景気の下振れ等には留意する必要がある。 |
| | 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/㎡ | | [地域要因] 新宿駅徒歩圏内に立地する成熟度の高い商業地域で、駅周辺の再開発の影響により地価は上昇傾向で推移している。 |
| | ②変動率 年間 +9.5 % 半年間 % | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 |