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　7日提出
渋谷(都)5-11　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社国土評価研究所
渋谷(都)5-11	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　　山﨑　伸雄

鑑定評価額	14,000,000,000 円	１㎡当たりの価格	8,500,000 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　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	6,400,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 17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	渋谷区渋谷三丁目２０番１９「渋谷３－２９－２０」				②地積 (㎡)	1,652 ( )	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
1:1	事務所 ＳＲＣ14F1B	大規模な事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北東10m区道	水道、ガス、下水	渋谷 300m		(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　90　m、西　130　m、南　120　m、北　160　m	②標準的使用	高層事務所地
③標準的画地の形状等	間口 約　40　m、奥行 約　40　m、規模　1,600 ㎡程度、形状　正方形		

④地域的特性	特記事項	桜丘口地区再開発の竣工、渋谷駅東西連絡通路の開設、新南改札の移転供用開始。	街路	１０m区道	交通施設	渋谷駅 南東方300m	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	渋谷駅の東西連絡通路の開設や新南開札の移転供用開始により、交通利便性や周辺エリアとの回遊性の向上が認められることから、渋谷駅近接のオフィス街として価値の上昇が期待される。							

(3) 最有効使用の判定	高層事務所地			(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	9,010,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	7,990,000 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	同一需給圏は東京都心部の高度・準高度商業地域の範囲。近隣地域は規模が比較的大きな画地が多く、その需要者は資力のある投資、開発目的の大手企業や、機関投資家が中心と想定される。渋谷駅周辺は百年に一度と称される各種再開発事業の進捗や旺盛なインバウンド需要を背景に不動産需要は堅調である一方、土地の供給は限定的なため地価は上昇基調での推移と判断する。市場の中心価格帯は立地や規模、取引背景等による個別性が強いため把握は困難である。
(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規範性の高い取引事例に基づき、市場性を反映した実証的な価格として試算された。収益価格は周辺の賃貸事例の分析等を踏まえた純収益に基づき求められており、収益性を適切に反映して試算された。本件需要者は収益性を重視しつつも、昨今の類似不動産の取引価格水準を踏まえて取引の意思決定を行うものと判断される。よって比準価格と収益価格を相互に関連付けて、指定基準地等との検討も踏まえ、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5-2						標準化補正	街路	0.0		街路 +3.0
公示価格	[105.5]	100	100	[100.0]	8,490,000		交通	0.0		交通 -7.0
7,840,000 円/㎡	100	[100.0]	[97.4]	100			環境	0.0		環境 +13.0
							画地	0.0		行政 -10.0
							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)5-5						標準化補正	街路	0.0		街路 +4.0
前年指定基準地の価格	[112.1]	100	100	[100.0]	8,540,000		交通	0.0		交通 -6.0
9,280,000 円/㎡	100	[102.0]	[119.4]	100			環境	0.0		環境 +11.0
							画地	+2.0		行政 +10.0
							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　7,600,000 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　+11.8 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 景気が緩やかに回復する中、都心部の不動産市場も堅調に推移。但し建築費の高騰、金利上昇等のリスク要因に留意する必要がある。

[地域要因] 複数の再開発エリアに近接するオフィス街で、近隣地域内では築古ビルの建替え計画もあり、不動産の希少性は高い。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。