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)　５－13　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東急不動産株式会社
渋谷(都)　５－13	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　海老本　貴

鑑定評価額	190,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,130,000 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]	1,620,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 29日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	渋谷区西原三丁目２番９外			②地積(㎡)	89 ( )	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	近商 (80,300) 準防 高度(3種最高30m) (その他)
	1：3.5	空地	中層の小売店舗、飲食店舗等が多い近隣商業地域	南7.5 m 区道、背面道	水道、ガス、下水	代々木上原220 m	(90,300)

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　60 m、南　30 m、北　20 m			②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　6 m、奥行　約　15 m、規模　90 ㎡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	7．5m区道	交通施設	代々木上原駅北東方220 m	法令規制 近商 (90,300) 準防 高度(3種最高30m)
	⑤地域要因の将来予測	価格形成に大きな影響を及ぼす変動要因はなく、当面の間、現状を維持していくものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0 間口狭小 -2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 2,230,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格 2,020,000 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、渋谷区及び隣接区における近隣商業地域及び商住混在地域と判定した。需要者は、収益物件の開発・運用目的の不動産会社、個人富裕層、一般事業法人等様々である。金利の上昇により需要者の資金調達コストは増加しており、その動向を注視する必要があるが、代々木上原エリアのブランド力は高く、需要は堅調に推移している。代々木上原駅周辺の商業地の売り物件は少なく、希少性が高いことから、中心価格帯の把握は困難である。
(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、渋谷区を中心に規範性を有する取引事例を選択のうえ適切に試算しており、市場性を反映し説得力が高い。収益価格は、土地の収益性を的確に反映しており、説得力が高い。評価対象地の立地の希少性、取引総額等を鑑みれば、主たる需要者は、収益性だけではなく、代替競争不動産の価格動向をも重視のうえ取引の意思決定をする。本件では、比準価格と収益価格を関連付け、さらに標準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(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　５－27	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 -0.6 交通 0.0 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 1,690,000 円／㎡	[106.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [84.5]	[100.0] / 100	2,130,000			
(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	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
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,820,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因) 需要者の購入意欲は高いが、長期金利や建築費は依然として上昇傾向にあり、これらがマーケットに与える影響に注視する必要がある。
	②変動率 年間 +17.0 % 半年間 %		(地域要因) 近隣地域等の地域要因に影響を与えるような大きな変動要因はない。上原駅前商店街（駅北口）の希少性は高く、地価は上昇傾向にある。
			(個別的要因) 価格形成に影響を与える個別的要因に特段の変動は見られない。