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 － 15　　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 － 15	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　　川井　祐二

鑑定評価額	243,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,670,000 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]	2,040,000 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	渋谷区代々木一丁目４４番１「代々木１－４４－１２」				②地積(㎡)	91 ( )	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 (80,400) 防火 高度(最高40m) （その他） 第２種文教地区 (100,400)
	台形 1.2：1	店舗兼事務所 ＲＣ ５	中層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	南15 m 区道	水道、ガス、下水	代々木320 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　100ｍ、南　20ｍ、北　35ｍ	②標準的使用	中層店舗兼事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　10 m、規模　100 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：１５m 区道	交通施設：代々木駅　南西方320 m　法令規制：近商 (100,400) 防火 高度(最高40m) 第２種文教地区
	⑤地域要因の将来予測	事務所、店舗等が建ち並ぶ商業地域として成熟している。地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移すると予測する。		

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

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　2,800,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　2,250,000　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幹線・準幹線道路沿いの商業地域である。需要者は自用目的の一般事業会社、収益・投資事業を目的とする不動産投資ファンド、不動産開発業者等が中心となる。金利の変動に留意する必要はあるが、不動産に対する投資姿勢に大きな変化は見られず、利便性や収益性が良好な物件に対する需要は堅調で、周辺地価は上昇している。価格水準は規模、形状等により大きく異なり、中心価格帯は見出せない。
(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、市場の実勢を反映した実証的な価格が求められた。店舗、事務所等が建ち並ぶ代々木駅周辺の商業地域にあることから、土地取得を検討する際には、収益性を重視するとともに代替競争不動産との比較もあわせて検討する。したがって、本件では、比準価格と収益価格を関連付け、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 － 21	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	地域要因の比較
	公示価格 3,700,000 円／㎡	[107.8]／100	100／[105.0]	100／[139.5]	[98.0]／100	2,670,000		標準　街路 0.0 準　交通 0.0 化　環境 0.0 補　画地 +5.0 正　行政 0.0 その他 0.0	地域　街路 -3.0 域　交通 +2.0 要　環境 +41.0 因　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	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100			標準　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 その他	地域　街路 域　交通 要　環境 因　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 2,360,000 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 +13.1 % 半年間 %	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）	代々木駅周辺の商業地域にあり、都心への近接性、利便性に優れることから、事務所等の賃貸需要は比較的堅調である。
			（個別的要因）	代替・競争の関係にある不動産と比較して、市場競争力の点で大きな優劣及び変動はないと判断する。