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 － 16　　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 － 16	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　　川井　祐二

鑑定評価額	2,920,000,000 円	１㎡当たりの価格	11,500,000 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]	8,960,000 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	渋谷区神宮前六丁目１８番１０外「神宮前６－１８－１３」			②地積（㎡）	254 ( )	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 (80,500) 防火 高度(最高60m) （その他） （地区計画等） (100,500)
	台形 1：1.2	店舗兼事務所 ＳＲＣ ８	高層店舗付事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北西30 m 都道	水道、ガス、下水	明治神宮前400 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　0m、西　60m、南　70m、北　30m	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　15 m、奥行　約　20 m、規模　300 ㎡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：３０m 都道	交通施設：明治神宮前駅　南西方 400 m
		法令規制：商業 (100,500) 防火 高度(最高60m) （地区計画等）		
	⑤地域要因の将来予測	店舗、事務所ビルが建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域であり、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ものと予測する。		

(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	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,100,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	9,600,000 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周辺区等における幹線・準幹線道路沿いの商業地域である。需要者は不動産投資ファンド、大手・中小の法人、不動産開発業者等が中心となる。渋谷駅周辺の優良な店舗、事務所ビルでは、空室率が低く賃料上昇は顕著である。また金利は上昇傾向にあるものの、不動産に対する投資姿勢に大きな変化は見られない。取引総額は、規模、形状、容積率等により大きく異なり、中心となる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	都心の高度・準高度商業地域に存しており、意思決定に際しては収益性がより重視されるが、自社ビル使用や開発目的のデベロッパー等の需要も認められ、市場性も併せて検討すると考える。したがって、本件では規範性ある取引事例から求められた比準価格と投資採算性・収益性を反映した収益価格を相互に関連付け、さらに指定基準地からの検討等にも留意して、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 － ２	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 7,840,000 円／㎡	[105.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [72.0]	[100.0] / 100	11,400,000		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	街路 -3.0 / 交通 -1.0 / 環境 -25.0 / 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 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	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 9,280,000 円／㎡	[112.1] / 100	100 / [102.0]	100 / [88.8]	[100.0] / 100	11,500,000		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	街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 -26.0 / 行政 +20.0 / その他 0.0

(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 10,500,000 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 +9.5 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（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）	渋谷駅と明治神宮前駅の中間に位置し、特に訪日外国人等の往来が増えるなど、周辺の回遊性は高まっている。
			（個別的要因）	個別的要因に変化はない。また、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はないと判断する。