

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)汐留アセットアブレイズ
渋谷(都)5-2	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 遠藤 真司 印
鑑定評価額	780,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	4,060,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 2日	(6) 路線 価	[令和 3 年 1月]	3,250,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 3年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(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 地域	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		渋谷区恵比寿一丁目12番13 「恵比寿1-11-2」				地積 (㎡)	192 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	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			
	1:2	店舗、事務所兼共同 住宅 SRC8		中高層の店舗、事務 所ビル等が建ち並ぶ 商業地域		北東20m都道	水道、 ガス、 下水	恵比寿 110m		(その他) (100, 500)			
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 30 m、西 20 m、南 25 m、北 0 m					標準的使用	中高層店舗兼事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 19 m、規模 190 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	JR恵比寿駅東口の繁華性 の高い商業地。		街 路	20.0m都道	交通 施設	恵比寿駅 東方110m		法令 規制	商業 高度最高60m (100, 500) 防火		
	地域要因の 将来予測	恵比寿駅周辺はガーデンプレイスを除き中小のオフィスビルが多く、駅から離れた立地では賃料下落を強いられているが、駅近では堅調な稼働を維持している。											
(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	ない			
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		4,240,000 円/㎡						
			収益還元法		収益価格		3,800,000 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、渋谷区及び周辺区における駅周辺の街路条件の良い繁華性ある商業地の圏域である。需要者は、法人・機関投資家のほか、資本金のある個人投資家が想定される。恵比寿駅周辺は、背後に広尾・代官山などの高級住宅地を控えて若い顧客層目当ての店舗が多く、新型コロナウイルスの情勢もあるが底堅い需要が認められる。需要の中心となる価格帯（総額）は規模によるため把握しがたいが、鑑定地の規模のような十億円程度が標準と見られる。										
(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、鑑定地と類似した準幹線街路沿い商業地5事例を採用したもので、準高度商業地における市場の実勢を反映した実証的な価格である。収益価格は、対象標準地の中高層店舗事務所ビルとしての収益性を的確に示す理論的価格であり、準高度商業地については需要者の多くが収益性をも重視する傾向にある。したがって、比準価格及び収益価格の両試算価格を関連づけ、周辺における類似基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公 示 価 格 と し た	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 渋谷5-15		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 4,060,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	4,060,000		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	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			街路 交通 環境 画地 行政 その他				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 4,080,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 景気は新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるなか、金融政策効果による持ち直しの動きが続いている。							
	-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 渋谷5-15 公示価格 4,060,000 円/㎡					[地 域] 新型コロナウイルス禍による情勢にもかかわらず、駅周辺の立地のよいビル賃料・稼働は、さほどの影響を受けていない。							
	変動率 年間 -0.5 % 半年間 0.0 %					[個別的] 個別的要因に変動はない。							