

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 汐留アセットアプライズ
渋谷(都)5-2	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 遠藤 真司
鑑定評価額	795,000,000 円	1㎡当たりの価格	4,140,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月2日	(6) 路線価	[令和4年1月] 3,260,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率	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	所在及び地番並びに「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 (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	J R 恵比寿駅東口の繁華性の高い商業地。		
(3) 最有効使用の判定	地域的要因の将来予測	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いが、新型コロナ禍が一巡したため、駅近では堅調な稼働と土地取引が期待できる。			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	
	(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,350,000 円/㎡	(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(6) 市場の特性	収益還元法	収益価格	3,940,000 円/㎡		原価法	積算価格 / 円/㎡			
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡		(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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、新型コロナ禍も一巡したため堅調な需要が認められる。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、対象基準地の規模のような十億円程度が標準と見られる。			
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正		標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳
	標準地番号	渋谷5-15	[101.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	[100.0] / 100	4,140,000	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
(9) 指定からの検討	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	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	
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100	[ ]	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	
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規			[ 要 因 ]	景気は新型コロナ感染対策が一巡し経済社会活動の正常化が進んでいるが、原材料価格の上昇等による下振れリスクが懸念されている。			
	前年標準価格	4,060,000 円/㎡				[ 地 域 ]	新型コロナ禍が一巡し、駅周辺の立地のよいビル賃料・稼働が落ち着きははじめ、地価への好影響が現れ始めている。		
-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		[ 個 別 的 ]		個別的要因に変動はない。		
標準地番号	渋谷5-15	公示価格	4,080,000 円/㎡			変動率 年間 +2.0 % 半年間 +1.5 %			