

鑑 定 評 価 書（令和 5 年地価調査）

令和 5 年 7 月 6日提出
渋谷(都)5-2 宅地-1

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		845,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	
				4,400,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 5 年 1 月]	3,410,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 26 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		渋谷区恵比寿一丁目 1 2 番 1 3 「恵比寿 1 - 1 1 - 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 S R C 8		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	恵比寿駅東口の繁華性の高い商業地で、背後に広尾・代官山などの優良住宅地を持つ。		街 路	2 0 . 0 m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	恵比寿駅近接エリアは中小の古いオフィスビルが多いが、東側で大規模オフィスビルエリアがあり、賃料・稼働率が好調になっており、この価格帯への幅広い不動産投資需要の受け皿として、高い取引事例が散見される。											
(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		4,700,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		4,160,000 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・代官山などの優良住宅地を控えて若い顧客層目当ての店舗が多く、この価格帯への幅広い不動産投資需要が認められる。需要の中心となる価格帯（総額）は規模が一樣でないため把握しづらいが、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。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地の存する恵比寿駅周辺商業地を中心とする 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。収益価格は対象基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、前年価格との推移をも総合的に勘案し、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 の標準価格 (円/㎡)	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 4,260,000 円/㎡		[103.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	4,400,000						
(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	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 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 4,140,000 円/㎡				価格形成 要因の 変動状況	[一般的 要因]	景気は雇用・所得環境が改善する下で各種政策の効果もあり穏やかな回復が続くことが期待されるが、海外景気の下振れが懸念される。						
	-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 4,260,000 円/㎡					[地域 要因]	駅近接エリアは中小の古いビルが多いが、東側で再開発ビルの供給も見られ、ビル賃料・稼働が好調で、地価への好影響が顕著である。						
						[個別的要 因]	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	+6.3 %	半年間		+3.3 %							