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　7日提出
渋谷(都)-9　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社国土評価研究所
渋谷(都)-9	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　　山﨑　伸雄

鑑定評価額	217,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,790,000 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　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	1,340,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 17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	渋谷区恵比寿南二丁目７番１０「恵比寿南２－７－６」			②地積(㎡)	121 (　　)	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	１住居 (60, 300) 準防 高度(3種最高30m)
	1:1.2	住宅 W3	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	北東6m区道	水道、ガス、下水	恵比寿 400m	(その他) (70, 240)

(2)近隣地域	①範囲	東　70　m、西　70　m、南　40　m、北　50　m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約　10　m、奥行 約　12　m、規模　120　㎡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	基準方位北 ６m区道	交通施設	恵比寿駅 南西方400m	法令規制 １住居 高度(3種最高30m) (70, 240) 準防
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅や中低層の共同住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域である。周辺には築年の経過した建物も見受けられ、建替え等が緩やかに進展するものと思料するが、当面は現状を維持しての推移と予測する。						

(3) 最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　1,870,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　1,250,000 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	同一需給圏は概ね渋谷区を中心とした範囲で、低層住宅や共同住宅等が見られる住宅地域である。需要者は自己利用目的の富裕層のほか、投資・開発目的の不動産会社や投資家等も想定される。近隣地域周辺は恵比寿駅を最寄りとする立地の優位性から底堅い需要が認められる。よって地価も上昇傾向で推移している。中心価格帯は坪単価で５００万円台後半から６００万円台後半と把握するが、立地の希少性からそれを超える取引も見受けられる。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	住宅地域においても投資目的での取引、用地取得も見られるが、近隣地域とその周辺では自用目的での取引が需要の中心となっている。このため、居住の快適性や生活利便性等の価格形成要因が重視される傾向にある。よって、これらの要因を反映した実証的な価格である比準価格を重視し、収益性を反映した収益価格を比較考量し、更に公示価格及び指定基準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 渋谷-8	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	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	公示価格 1,790,000 円/㎡	[105.2]/100	100/[100.0]	100/[106.4]	[101.0]/100	1,790,000			交通 0.0		交通 -6.0
									環境 0.0		環境 +18.0
									画地 0.0		行政 -5.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 渋谷(都)-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対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	前年指定基準地の価格 1,650,000 円/㎡	[110.9]/100	100/[101.0]	100/[102.5]	[101.0]/100	1,790,000			交通 0.0		交通 0.0
									環境 0.0		環境 +9.0
									画地 +1.0		行政 -4.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　1,620,000 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/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気が緩やかに回復する中、都心部の不動産市場も堅調に推移。但し建築費の高騰、金利上昇等のリスク要因に留意する必要がある。
	②変動率　年間　+10.5 %　半年間　%		[地域要因] 恵比寿駅に近い住環境良好な住宅地域で、特筆すべき開発等は見られず、地域要因に変動は認められない。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。