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 10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	不動産鑑定工房株式会社
渋谷(都)　５－２	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　　菱村　寛

鑑定評価額	1,280,000,000 円	１㎡当たりの価格	6,670,000 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 10日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	5,200,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 １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	①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」				②地積(㎡)	192 ( )	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） (100,500)
	1：2	店舗、事務所兼共同住宅 ＳＲＣ ８	中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北東20 m 都道	水道、ガス、下水	恵比寿110 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　20ｍ、南　25ｍ、北　0ｍ	②標準的使用	高層店舗付事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　15 m、規模　150 ㎡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：２０m都道	交通施設：恵比寿駅 東方110 m
		法令規制：商業 (100,500) 防火 高度(最高60m)		
	⑤地域要因の将来予測	既存建物のリニューアルや建替えに伴い、高層店舗付共同住宅地域としてさらに熟成すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	高層店舗付事務所地	(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	7,000,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	6,330,000 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	対象不動産の同一需給圏は、渋谷区とその周辺区にあって代替性のある商業地の存する圏域である。典型的な買手として、収益物件の運用を企図する投資家や開発を企図するディベロッパー等が想定される。都心区に立地することから需要は堅調であるため、地価は上昇している。規模や容積率などの差異により価格水準は大きく異なり、需要の中心となる価格帯は見いだせない。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では、十分な資料に基づいて適切に試算価格を求めることができた。また、典型的な買手である投資家やディベロッパーは、取引意思決定に際し代替不動産との価格バランスと収益性をともに重視する傾向がある。そこで、２つの試算価格を関連付け、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 － 15	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		
	公示価格 6,500,000 円／㎡	[102.6]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	6,670,000		標準化補正	地域要因
							街路	0.0	街路 0.0
							交通	0.0	交通 0.0
							環境	0.0	環境 0.0
							画地	0.0	行政 0.0
							行政	0.0	その他 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 －	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		
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100			標準化補正	地域要因
							街路		街路
							交通		交通
							環境		環境
							画地		行政
							行政		その他
							その他		

(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 5,800,000 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 渋谷 5 － 15 公示価格 6,500,000 円／㎡ ②変動率 年間 +15.0 % 半年間 +2.6 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	都心部の収益用不動産に対する投資家の需要は堅調なこと等から、渋谷区の商業地価は上昇している。
			(地域要因)	繁華性の高い商業地域としての地位を保持している。格別の変動要因はない。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。代替不動産と比較して、競争力は普通である。