

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社政経地所
新宿(都)5-1	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 中原 幸夫
鑑定評価額	1,240,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	6,970,000 円/m ²	

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4日	(6)路線価	[令和4年1月]	5,480,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和4年6月29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					

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	新宿区歌舞伎町一丁目18番11外「歌舞伎町1-18-9」				地積 (m ²)	178 ()	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 (80,900) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,900)				
(2)近隣地域	範囲	東50m、西60m、南80m、北30m			標準的使用	高層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約16m、規模160m ² 程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	周辺では再開発が進捗中	街路	18m区道	交通施設	新宿駅340m	法令規制 商業 駐車場整備地区 (100,900) 防火			
(3)最有効使用の判定	高層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路	0.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,730,000 円/m ²								
	収益還元法	収益価格	6,710,000 円/m ²								
	原価法	積算価格	/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²								
(6)市場の特性	同一需給圏は、主として都心の繁華街が存する圏域。需要者の中心は、店舗・ソシアルビルの建設・賃貸により収益の獲得を企図する不動産事業者。コロナ禍による飲食店舗低迷は若干回復の兆しもあり、とくに近隣地域は歌舞伎町セントラルロード沿いに存し、潜在的には店舗需要は強いとみられ、空室も若干埋まり始めてはいるものの、短期的には回復期待が未だ弱い。市場価格は取引において個別的に形成されるため中心価格帯を見出すのは困難。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	コロナ禍の影響は甚大であるものの、周辺の潜在的なテナント需要は飲食・娯楽が中心で長期的には事業目的の需要は存しており、主たる需要者が土地価格に関して意思決定を行うに当たっては、市場性を考慮しつつも収益性をより重視する傾向にある。したがって、賃貸事業を想定した収益価格に若干のウエイトを置き、比準価格をも関連づけ、公示地からの検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	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	地域要因	街路 +2.4 交通 -2.2 環境 +19.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	新宿5-1					7,020,000				
(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/m ²)	内訳	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										
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規				価格変動要因の	[一般的] ワクチン普及に伴い都心の人流は回復し、低金利が続く中、新規テナント出店も徐々に見受けられるようになった。					
	前年標準価格 6,970,000 円/m ²					[地域] やや治安が悪化しているものの、人流は回復途上で空室も若干改善しており、周辺では再開発が進捗している。					
の	-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				価格変動要因の	[個別的] 個別的な要因に変動はない。					
	代表標準地 標準地										
の	標準地番号				価格変動要因の						
	公示価格 円/m ²										
変動率		年間	0.0 %	半年間							