

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月5日提出
新宿(都)5-1 宅地-1

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	1,330,000,000 円		1㎡当たりの価格	7,450,000 円/㎡

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4日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	5,640,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月29日	(5)価格の種類	正常価格			
(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 新宿区歌舞伎町一丁目18番11外 「歌舞伎町1-18-9」		②地積 (㎡)		178 ()		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, 900) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100, 900)				
	1:1.5	店舗 S R C 12F1B	中高層の飲食店、遊技場が多い歓楽街の商業地域	東18m区道、背面道	水道、ガス、下水	新宿 340m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 60 m、南 80 m、北 30 m		②標準的使用		高層店舗地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 16 m、規模		160 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	周辺で超高層のホテル・商業施設が開業	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		
	⑤地域要因の将来予測		新型コロナの5類変更を契機に来街者数は増加傾向にあり、周辺で新規に開業した超高層のホテル・商業施設への来客数も1ヶ月で累計百万人に達するなど、中長期的には繁華街として更なる発展が予測される。								
(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		8,140,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		6,910,000 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、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・ソーシャルビルの建設・賃貸により収益の獲得を企図する不動産事業者。新型コロナ5類移行を契機に都心繁華街の来街者数は大きく回復し、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、周辺では超高層のホテル・商業施設が開業するなど、今後の発展への期待が大きい。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	新型コロナ5類移行もあって周辺の繁華性は大きく回復し、飲食・娯楽を中心にテナント需要も見込めるため、事業リスクはあるものの土地需要は底堅く、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。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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦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 +1.0 交通 -2.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 新宿5-1 公示価格 8,550,000 円/㎡	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [118.8]	[100.0] 100	7,450,000					
(9) 指定からの検討	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	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	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 6,970,000 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 低金利が続く中、新型コロナ5類移行を契機に飲食需要が回復し、都心繁華街の空室も大幅に改善している。							
	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/㎡			[地域要因] 周辺で超高層のホテル・商業施設が開業し、観光客を含め来街者数は回復しており、新規テナント出店も増えている。							
				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 +6.9 %	半年間 %								