

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社佐藤不動産鑑定コンサルティング	
新宿(都)5-2	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士	佐藤 勝己
鑑定評価額	8,150,000,000 円		1㎡当たりの価格	16,700,000 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]	12,220,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 20 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		新宿区新宿三丁目 8 0 2 番 6 外 「新宿 3 - 1 8 - 5 」				地積 (㎡)	488 ()	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			
	1.2 : 1	店舗 S R C 10F 2B	中高層の店舗ビルが建ち並び繁華な商業地域		北西22 m 区道、北東側道	水道、ガス、下水	新宿200 m		(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,895)			
(2)近隣地域	範囲	東 0 m、西 40 m、南 20 m、北 40 m				標準的使用	高層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 23 m、奥行 約 20 m、		規模 460 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	令和 5 年 4 月に東急歌舞伎町タワーが開業した。		街 2 2 m区道路	交通施設	新宿駅 北東方200 m		法令 商業 (100,900) 防火 地区計画等 駐車場整備地区			
	地域要因の将来予測	近隣地域の地域要因に特段の変動は見られず、当分の間は現状のまま推移するが、新型コロナの影響からはほぼ回復し、来街者は増加するものと予測する。										
(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	角地 +3.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 17,600,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 14,900,000 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	同一需給圏は新宿区を中心とする都心区の繁華性の高い高度商業地域である。需要者は事業目的での購入を目論む一般事業法人や収益目的での購入を目論む投資家等が中心と考えられる。近隣地域は繁華性が高い新宿駅東口モア 4 番街に存し、底堅い需要が認められるのに対し供給がほとんど見られず、稀少性が極めて高い。取引価格は個別性により相当な幅があり、稼働中の複合不動産で数十億円～数百億円規模と考えられる。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺に存する高度商業地域内の取引事例から試算しており市場性を的確に反映している。これに対し、収益価格は収益性を反映しており、比準価格との開差は小さい。近隣地域は中高層の店舗ビルが建ち並び繁華な商業地域であり、取引に当たっては市場性と収益性を同時に考慮するものと考えられる。したがって、比準価格と収益価格を関連づけ、更に指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公規価示価格と格しをた	□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 / ㎡)	内訳	標準 街路 0.0	地 街路 -4.0		
	標準地番号 新宿 5 - 17						準 交通 0.0		域 交通 +1.0			
	公示価格 17,000,000 円 / ㎡		[102.0] 100	100 [105.0]	100 [101.6]	[103.0] 100	16,700,000	補 環境 0.0	要 環境 +31.0			
								正 画地 +5.0	因 行政 -20.0			
								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	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 街路 0.0	地 街路 +3.0		
	新宿(都) 5 - 10						準 交通 0.0		域 交通 0.0			
	前年指定基準地の価格		[104.0] 100	100 [102.0]	100 [111.2]	[103.0] 100	16,700,000	補 環境 0.0	要 環境 +20.0			
								正 画地 +2.0	因 行政 -10.0			
								行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 16,000,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	先行き不透明な要素はあるが、需要は堅調であり、地価は上昇傾向が継続している。						
	- 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 - 公示価格 円 / ㎡					〈地域要因〉	新型コロナの影響からはほぼ回復したほか、東急歌舞伎町タワーの開業により、さらなる来街者の増加が期待される。					
							〈個別的要因〉	個別的要因に特段の変動はない。				
	変動率	年間 +4.4 %	半年間 %									