

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハーキュリーズアプレイザル
新宿（都） 5 - 3	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 神山 由紀夫

鑑定評価額	3,220,000,000 円	1㎡当たりの価格	10,000,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	----------------

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 2 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	7,440,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	新宿区新宿三丁目102番10外「新宿3-33-10」				地積 (㎡)	322	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 (80,800) 防火 (その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,800)	
	1.2:1	事務所、店舗兼劇場 S R C 8F 2B	中高層の店舗ビル等が多い繁華な商業地域	北15 m 区道、東側道	水道、ガス、下水	新宿三丁目120 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 20 m、北 30 m			標準的使用	中高層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 16 m、			規模	320 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	駅への接近性に比較的優れた店舗ビルの建ち並ぶ商業地域	街路	1.5 m区道	交通施設	新宿三丁目駅西方120 m	法令 商業 (100,800) 防火 地区計画等 駐車場整備地区
	地域要因の将来予測	大型商業施設が立地する新宿通り背後に中高層の店舗ビル等が集積する商業地域で、渡航制限の緩和により訪日客数も徐々に回復すると見込まれる。今後も現況の利用形態を維持しながら推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗地					(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	10,500,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	9,780,000 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交通利便性が良好な新宿区及び都心に中高層店舗ビル、店舗兼事務所ビル等の建ち並ぶ繁華な商業地域と判定した。主たる需要者は収益目的の投資法人、大手商業施設運営会社等が想定される。訪日外国人の渡航制限も徐々に緩和され、完全回復の期待は高まるが、インバウンド需要の影響が大きい都心商業地の地価は足元では概ね横ばいか微増傾向である。中心価格帯は多様であるが、概ね土地建物で総額数十億円から数百億円と推察される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地は、幹線道路背後の商業地に立地し、複数の鉄道路線が利用可能で、自社の本社事務所在地、賃貸目的等多様な需要者が存すると判断される。比準価格は、規範性のある取引事例についての的確な要因比較を行って試算した。収益価格は想定建物も妥当であり基準地の収益性も優れている。本件では、上記基準地の特性に鑑み両試算価格とも説得力を有すると判断し、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格と収益価格を関連付けて上記の様に鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 -1.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +2.0 域 交通 -2.0 要 環境 -40.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	新宿 5 - 3	[100.8]	100	100	[103.0]	10,000,000		
(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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +2.0 域 交通 +2.0 要 環境 +71.5 因 行政 0.0 其他 0.0
	新宿（都） 5 - 10	[100.6]	100	100	[103.0]	10,000,000		
(10) 対年ら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 9,860,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	海外の地政学リスクや金利の先高感等の不安要素はあるが、企業業績は回復傾向にあり、為替や長期金利の動向等に注視が必要である。			
	- 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	政府の水際対策緩和により徐々に外国訪日客の戻りが期待されるが、本格的なインバウンド需要の回復にはなお時間を要する模様である。		
変動率 年間 +1.4 % 半年間 %				個別的要因		価格形成要因に影響を与える個別的要因には特段の変動要因はない。		