

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ライザル
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	3,350,000,000 円	1㎡当たりの価格	10,400,000 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3日	(6)路線価	[令和5年1月]	7,740,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5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1 0 2 番1 0 外「新宿3 - 3 3 - 1 0」				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				
	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		(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,800)				
(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		法令規制	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の背後に中高層の店舗ビル等が集積する商業地域である。景気動向等による土地利用形態に変化はない。流行等によるテナントの入れ替えを経ながら発展していくと予測される。											
(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 11,000,000 円 / ㎡											
	収益還元法	収益価格 10,300,000 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。売物件が少なく、投資適格な収益物件や稀少な物件並びに開発素地が出れば高値取引となる蓋然性が高い。不動産市場は強含みであるが、金利の先高感払拭出来ない。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、自社の本社事務所用地、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	地域交通	+2.0		
	標準地番号 新宿 5 - 3							準交通	0.0	要環境	-2.0		
	公示価格 6,040,000 円 / ㎡	[101.8] 100	100	100	[103.0] 100	10,400,000		補画地	0.0	要因行政	-38.5		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 新宿 (都) 5 - 10	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	地域交通	+2.0		
	前年指定基準地の価格 17,700,000 円 / ㎡	[104.0] 100	100	100	[103.0] 100	10,400,000		補画地	0.0	要因行政	+71.5		
		[102.0] 100	100	100	100			正行政	0.0	その他	0.0		
(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 10,000,000 円 / ㎡			価格形成要因	〈一般的要因〉	訪日外国観光客も回復傾向にあるが、人手不足も一部深刻化している。社会経済のもう一段の正常化に向けた対策が求められている。							
	- 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					〈地域要因〉	インバウンド需要の回復傾向により、商況は改善している。ウエイトが大きく、出遅れている中国人来訪客の増加が期待される。						
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						〈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。					
	公示価格 円 / ㎡												
	変動率	年間 +4.0 %	半年間 %										