

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットアプレイザル青山
新宿（都） 5 - 5	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 杉浦 公庸

鑑定評価額	273,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,150,000 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]	1,760,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 10 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	新宿区揚場町3番4外「揚場町2-19」				地積 (㎡)	127	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 (80,500) 防火高度 (最高50m) (その他) 地区計画等 (100,500)	
	台形 1:1.5	事務所、住宅兼店舗 SRC 8	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	北16 m 都道	水道、ガス、下水	飯田橋200 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 0 m				標準的使用	中高層店舗兼事務所地	
	標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 15 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	令和 4 年 1 月、飯田橋駅前地区地区計画が都市計画決定。	街路	1 6 m 都道	交通施設	飯田橋駅 西方200 m	法令 商業 (100,500) 防火高度 (最高50m) 地区計画等
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状	-3.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,250,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	1,790,000 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し、隣接区を含む中高層のビルが建ち並ぶ幹線・準幹線道路沿いの商業地域である。需要は自用の事務所ビル用地の外、機関投資家、マンションデベロッパー等の各種需要が存在する。賃貸市場の需給環境は好立地でグレードの高い築浅ビルの賃貸需要はおおむね堅調であるが、中規模事務所ビル等の賃貸需要はやや弱い。取引価格帯（総額）は、取引される画地規模が様々であるが、土地建物で5億円～10億円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要家は自用を目的とする法人並びに収益性を取引の判断指標とする法人等と考えられ、市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格と、周辺の賃貸水準及び近隣地域の賃貸需要を考慮して求めた収益価格をいずれも妥当と判断するが、昨今の経済情勢並びに基準地の規模等から、自用を目的とする需要が投資を目的とする需要よりやや強いと判断し、比準価格に重きを置き、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -6.0 域 交通 0.0 要 環境 +38.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	新宿 5 - 11	[101.0]	100	100	[97.0]	2,150,000		
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +2.0 域 交通 -2.0 要 環境 -10.0 因 行政 +10.0 その他 0.0
	新宿（都） 5 - 11	[102.3]	100	100	[97.0]	2,130,000		
(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 2,120,000 円/㎡		価格変動形状要因の	変動状況	要因	個別的要因	不動産市場への新型コロナウイルス禍等による影響は落ち着きが見え、不動産に対する需要は堅調で、良好な資金調達環境は続いている。	
	- 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						最寄駅への接近性は良好で、広幅員の街路に面し高度利用可能な商業地域で、新たに地区計画が都市計画決定された。	
	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +2.0 域 交通 -2.0 要 環境 -10.0 因 行政 +10.0 その他 0.0
	新宿 5 - 11	[102.3]	100	100	[97.0]	2,130,000		
	前年指定基準地の価格	[102.3]	100	100	[97.0]	2,130,000		
	2,130,000 円/㎡	100	[100.0]	[99.0]	100			
	変動率	年間 +1.4 %	半年間 %					