

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	284,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,240,000 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]	1,820,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 21 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	①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」				②地積(㎡)	127	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(80,500)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SRC8		中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		北16m都道		水道、ガス、下水	飯田橋200m					
(2)近隣地域	①範囲		東50m、西50m、南20m、北0m				②標準の使用		中高層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等		間口約9m、奥行約15m、規模130㎡程度、形状長方形											
	④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16m都道		交通施設		飯田橋駅西方200m 法令規制 商業(100,500)防火高度(最高50m)地区計画等			
	⑤地域要因の将来予測		幹線道路沿いに中高層の店舗兼事務所ビル等が見られる商業地域で、当分は現状を維持して推移していくものと予測する。											
(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2,350,000円/㎡											
	収益還元法		収益価格1,930,000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。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若干弱い。取引価格帯(総額)は、取引される画地規模により様々であるが、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、収益価格より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)公規価示標準価と格しをた	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対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準	街路	0.0	地	街路	-6.0
	標準地番号								準	交通	0.0	域	交通	0.0
	新宿5-11							化	環境	0.0	要	環境	+39.0	
	公示価格		[102.0]	100	100	[97.0]	2,230,000	補	画地	0.0	因	行政	0.0	
	2,950,000円/㎡		100	[100.0]	[130.7]	100		正	行政	0.0	その他	0.0		
(9)指か定ら基の準検地討	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	街路	0.0	地	街路	+2.0
	新宿(都)5-11								準	交通	0.0	域	交通	-2.0
	前年指定基準地の価格		[104.6]	100	100	[97.0]	2,230,000		化	環境	0.0	要	環境	-10.0
	2,180,000円/㎡		100	[100.0]	[99.0]	100		補	画地	0.0	因	行政	+10.0	
								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	①-1対象基準地の検討				③価格変動形成要因	一般的要因	不動産市場の新型コロナウイルス禍による影響は着着きを見せ、市場への資金流入は旺盛で、不動産に対する需要は堅調が続いている。							
	■継続 □新規 前年標準価格2,150,000円/㎡						地域要因	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、地区計画が都市計画決定されている。						
	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							個別的要因	個別的要因に特段の変動はない。					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号													
	公示価格													
	②変動率		年間+4.2%	半年間%										