別記様式第６

鑑定評価書（ 令和　５年地価調査）

令和　５年　７月　５日提出
新宿(都)　５ － ６　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	すみれ総合鑑定事務所
新宿(都)　５ － ６	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　　関　淳一

鑑定評価額	272,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,700,000 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　３日	(６)路線価	[令和 5年1月]	1,320,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(２)実地調査日	令和　５年　６月　７日	(５)価格の種類	正常価格		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	②地積(㎡)	⑨法令上の規制等
新宿区市谷柳町２４番３	160 ( )	商業 (80,500) 防火 高度(最高40m) （その他） 中高層階住専地区 (100,500)

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
1：3	共同住宅 ＲＣ 11	高層マンション、中低層店舗が混在する商業地域	西27 m 都道	水道、ガス、下水	牛込柳町50 m

(2) 近隣地域

①範囲	東　30ｍ、西　40ｍ、南　140ｍ、北　70ｍ
②標準的使用	高層の店舗兼共同住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　７ｍ、　奥行　約　21ｍ、　規模　150 ㎡程度、　形状 長方形
④地域的特性	特記事項：前面道路の環状３号線（外苑東通り）は２７ｍに拡幅完了。 街路：２７ｍ都道 交通施設：牛込柳町駅南方50 m 法令規制：商業(100,500) 防火 高度(最高40m) 中高層階住専地区
⑤地域要因の将来予測	外苑東通り沿いに高層マンションが建ち並ぶ中に中低層の店舗併用住宅、高層の店舗付マンション等も見られる地域である。外苑東通りの道路拡幅完成により、交通利便性の向上が期待される。

(3)最有効使用の判定	高層の店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,750,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,660,000 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て、都心への接近性が良好で、最寄駅からの接近性に優れ、中高層のマンションや店舗付マンション等が建ち並ぶ路線商業地域である。主な需要者は、賃貸事業や分譲マンションの販売を目的とする不動産事業者等である。外苑東通りは、従来より供給が少ない地域であり、また、取引規模は様々であるが、中心となる土地価格は、坪当たり概ね５００万円台後半である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中高層の店舗付マンション、マンション等が建ち並ぶ外苑東通り沿いの商業地域である。商業地域における取引は収益性が重視されるが、当該地域では自用目的の需要もあるため、収益性の検討に加え、不動産市場の実勢も考慮される。よって収益性を反映した収益価格を重視し、市場性を反映した比準価格を比較考量し、さらに公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公示価格を規準とした価格

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／㎡)
標準地番号 新宿　５ － 28 公示価格 1,500,000 円／㎡	[102.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [88.4]	[100.0] / 100	1,700,000

⑦内訳

標準化補正		地域要因	
街路	0.0	街路	-1.0
交通	0.0	交通	-1.0
環境	0.0	環境	-4.0
画地	+2.0	行政	-6.0
行政	0.0	その他	0.0
その他	0.0		

(9) 指定基準地からの検討

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／㎡)
新宿(都)　５ － 19 前年指定基準地の価格 1,520,000 円／㎡	[103.9] / 100	100 / [102.0]	100 / [91.3]	[100.0] / 100	1,700,000

⑦内訳

標準化補正		地域要因	
街路	0.0	街路	-2.0
交通	0.0	交通	-3.0
環境	0.0	環境	-4.0
画地	+2.0	行政	0.0
行政	0.0	その他	0.0
その他	0.0		

(10) 対象基準地等の前年からの価格の検討

①－１対象基準地の検討
■継続　□新規
前年標準価格　1,620,000 円／㎡

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
□代表標準地　□標準地
標準地番号　－
公示価格　円／㎡

②変動率　年間　+4.9 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	ウィズコロナ下での政策等により投資需要は堅調であるが、物価高騰や金融市場の変動、国外情勢等には引き続き注視を要する。
地域要因	高層マンション等の中に中低層の店舗併用住宅等が混在する地域である。前面都道の拡幅が完了し、交通利便性の向上が期待される。
個別的要因	個別的要因に特段の変化はない。