

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社政経地所
新宿(都)5-9	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 中原 幸夫 印
鑑定評価額	1,830,000,000 円	1㎡当たりの価格	3,790,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月4日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	2,970,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月30日	(5)価格の種類	正常価格			
(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 新宿区新宿一丁目4番5外 「新宿1-4-12」					②地積 (㎡) ()		484		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, 700) 防火			
	1:1.2	事務所 S9		中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	北22m区道、背面道	水道、ガス、下水	新宿御苑前近接		(その他) 駐車場整備地区 (100, 700)			
(2) 近隣地域	①範囲 東 30 m、西 70 m、南 30 m、北 60 m					②標準的使用 高層店舗事務所兼共同住宅地						
	③標準的画地の形状等			間口 約 20.0 m、奥行 約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2 2 m区道	交通施設	新宿御苑前駅近接		法令規制	商業 駐車場整備地区 (100, 700) 防火		
	⑤地域要因の将来予測		新宿通り沿いの新宿御苑駅近接地として、店舗事務所のみならずマンション需要も旺盛であるため、当面は現状を維持するとしても、長期的には用途の多様性が進む可能性がある。									
(3)	最有効使用の判定 高層店舗事務所兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因		方位 +2.0				
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		4,170,000 円/㎡					
			収益還元法		収益価格		3,210,000 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、主として都心の幹線道路沿い駅近で店舗事務所や共同住宅が存する圏域。需要者の中心は、店舗事務所や共同住宅の建設・賃貸により収益の獲得を企図する不動産事業者。新宿区内ではコロナ禍のためオフィス需要が減退する一方で、自用・賃貸いずれもマンション需要が強く、とくに近隣地域は新宿御苑駅至近に存し、利便性に優れ稀少性が極めて高いため、収益事業地としての選好性は強い。市場の中心価格帯は坪1 3 0 0万円前後だが幅が大きい。											
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 駅近で選好性に優れたエリアのため収益事業需要が強く、主たる需要者が土地価格に関して意思決定を行うに当たっては、市場性と収益性をともに重視する傾向にある。したがって、取引事例に基づく比準価格と、賃貸事業を想定した収益価格とを相互に関連付け、公示価格を規準とした価格および指定基準地からの検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 新宿5-3		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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 5,720,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [99.0]	100 [155.0]	[102.0] 100	3,800,000			0.0 0.0 0.0 -1.0 0.0 0.0		0.0 -1.4 +31.0 +20.0 0.0
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号 新宿(都)5-15		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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 4,060,000 円/㎡		[98.5] 100	100 [102.0]	100 [105.3]	[102.0] 100	3,800,000			0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0		+1.2 -2.8 +7.0 0.0 0.0
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 3,790,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] コロナ禍の長期化でオフィス需要は減退する一方で、都心のマンション需要は堅調に推移している。						
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因] オフィスは自用も含め空室が目立つ一方で、新宿御苑駅至近という好立地のためマンション需要は旺盛。						
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						