

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月6日提出
新宿(都)5-10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アイプランニング合同会社	
新宿(都)5-10	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 岩下 剛佳	印
鑑定評価額	17,100,000,000 円		1㎡当たりの価格	17,600,000 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5日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	14,020,000 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 新宿区新宿三丁目5番2外 「新宿3-5-4」					②地積 (㎡) ()		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, 800) 防火	
	1.5:1	店舗 S R C9F2B		中高層店舗ビル等が 建ち並ぶ繁華な商業 地域	北西22m都道、 背面道	水道、 ガス、 下水	新宿三丁目近接		(その他) (地区計画等) (駐車付置義務) (100, 800)	
(2) 近隣地域	①範囲 東 25 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m					②標準的使用 高層店舗地				
	③標準的画地の形状等			間口 約 35 m、奥行 約 26 m、規模 900 ㎡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都道	交通施設	新宿三丁目駅 北東方近接		法令 規制 商業 (地区計画等) (駐車付置義務) (100, 800) 防火	
⑤地域要因の将来予測		地域要因及び標準的使用に特に変化はなく現状維持で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	高層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路		+2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 19,200,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 15,400,000 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	同一需給圏は都心区の高い繁華性を有する高度商業地域で、需要者の中心は大手の事業法人や内外の機関投資家、不動産投資法人等である。新型コロナウイルス感染症の流行により飲食業を中心とするテナントの商況悪化が一時的な市況の停滞要因となっているが、立地の希少性や緩和的な金融環境の継続を背景に投資適格物件に対する需要は底堅いとみられる。なお、画地規模や取引態様の個性が強いため市場での需要の中心となる価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	需要者は投資採算性や収益性を重視して意思決定を行う傾向が強く、将来の収益予測に限界はあるものの収益価格の有用性が認められる。一方で比準価格は現実の市場で成立した取引事例を根拠に、需要者が求める収益性等の視点も反映し実証性が高い。以上より比準価格を標準に収益価格も比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号 新宿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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 0.0	⑧ 地域要因	街路 0.0
	公示価格 17,700,000 円/㎡	[99.4] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	17,600,000		交通 0.0	交通 0.0	
(9) 指定からの検討	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/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	環境 0.0	環境 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +2.0	行政 0.0	
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 18,200,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症流行の影響で依然として実体経済の不確実性が高い状況が継続している。					
	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 新宿5-15 公示価格 17,700,000 円/㎡				[地域要因] 上記の一般的要因の影響が強く市場は停滞気味に推移している。なお近隣地域及び周辺地域で店舗ビルの大型テナントの変動が見られた。					
	②変動率 年間 -3.3 % 半年間 -0.6 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					