

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	
鑑定評価額	17,200,000,000 円		1㎡当たりの価格	17,700,000 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4日	(6)路線価	[令和4年1月]	13,780,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月22日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	新宿区新宿三丁目5番2外「新宿3-5-4」				地積 (㎡)	972 ()	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 (80,800) 防火 (その他) 地区計画等 駐車付置義務 (100,800)								
(2)近隣地域	範囲	東25m、西50m、南50m、北50m				標準的使用	高層店舗地								
	標準的画地の形状等	間口約35m、奥行約26m、規模900㎡程度、形状長方形													
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.2m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							
(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	19,300,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	15,100,000 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华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。世界的な投資資金余剰や円安の加速、国内の緩和的な金融環境の継続を背景に、近年停滞気味で推移していた市況は回復傾向にあり、立地条件に優れた投資適格物件に対する需要は堅調に推移しているとみられる。なお、画地規模や取引態様の個別性が強い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査し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8)公示価格	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0		
	標準地番号	新宿5-15	[101.7] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	17,700,000	標準化補正	交通	0.0		交通	0.0		
(9)指定からの検討	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/㎡)	内訳	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)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討														
	継続	新規													
	前年標準価格	17,600,000 円/㎡													
	-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	17,400,000 円/㎡														
変動率	年間 +0.6%	半年間 +1.7%													
変動状況		価格形成要因の		[一般的]		新宿区の人口は昨年以降は増加傾向から減少傾向に転じている。投資用不動産の取引利回りは横這い又はやや低下傾向にある。		[地域]		近隣地域に特筆すべき要因変化は無く市場の特性に格別の変動は無いが周辺地域では再開発計画がある。		[個別的]		個別的な要因に変動はない。	