

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5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
鑑定評価額		17,900,000,000 円		1㎡当たりの価格	18,400,000 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] 路線価又は倍率	14,260,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月28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	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		
	1.5:1	店舗 S 9F2B		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 駐車場整備地区 (100, 800)		
(2) 近隣地域	範囲	東 25 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m					標準的使用		高層店舗地				
	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								
	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 駐車場整備地区 (100, 800) 防火	
	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 19,900,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 16,900,000 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。一時的な市況の停滞をもたらしていたコロナ禍の影響は払拭されつつあり、世界的な投資資金余剰や国内の緩和的な金融環境の継続を背景に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認められる。以上より比準価格と収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 新宿5-15	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	標準化 補正	街路	0.0	地域 要因	街路	0.0
									交通	0.0		交通	0.0
	公示価格 18,000,000 円/㎡	[102.2] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	18,400,000			環境	0.0		環境	0.0
									画地	+2.0		行政	0.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
(9) 指定からの検討 基準地	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	標準化 補正	街路		地域 要因	街路	
									交通			交通	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				環境			環境	
									画地			行政	
									行政			その他	
(10) 対象基準地 の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 17,700,000 円/㎡			価格 変動 要因 の 形成	[一般的 要因]	コロナ禍の影響が緩和され経済活動は正常化しつつあるが、国際情勢や金融市場に一部不透明感があり今後の動向を注視する必要がある。							
	-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 18,000,000 円/㎡												
	変動率 年間 +4.0 % 半年間 +2.2 %												
					[地域 要因]	特に変動は無いが来街者数や近隣百貨店の売上高はコロナ禍前の水準に戻りつつあり今後はインバウンドの復活が期待される状況にある。							
					[個別 的要因]	個別的要因に変動はない。							