

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセツアブレイザル青山
新宿（都） 5 - 11	東京都	区部第 3	氏名	不動産鑑定士 杉浦 公庸

鑑定評価額	465,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	2,280,000 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]	1,780,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		新宿区高田馬場二丁目 1 4 0 番 1 3 外 「高田馬場 2 - 8 - 4 」				地積 (㎡)	204 ()	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 (80,600) 防火 高度 (最高40m) (その他) 特別用途地区 (100,600)	
	1 : 1.5	店舗、事務所兼住宅 S R C 6F 2B	中高層の店舗兼事務所等 が建ち並ぶ商業地域		南22 m 都道	水道、 ガス、 下水	高田馬場450 m			
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 70 m、南 0 m、北 15 m			標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、 奥行 約 16 m、 規模 200 ㎡程度、 形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	都市計画道路補助 1 6 9 号線 (計画幅員 2 7 m)		街路	2 2 m 都道	交通施設	高田馬場駅 東方450 m	法令規制	商業 (100,600) 防火 高度 (最高40m) 特別用途地区
	地域要因の将来予測		街路条件が良好な都道沿いに、主に中高層の店舗・事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、今後も現状を維持して推移していくものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地						(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 2,440,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 1,880,000 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	同一需給圏は都心五区を中心とする中高層のビルが建ち並ぶ幹線道路沿い・駅前等の商業地域である。自用の事務所ビル用地の外、個人・法人投資家、マンションデベロッパー等の各種需要も存在する。賃貸市場は好立地の事務所賃貸需要はおおむね堅調で、共同住宅の賃貸需要は安定的である。取引される価格帯（総額）は、取引される画地規模により様々であるが、土地建物で 1 0 億円～ 5 0 億円程度である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	主たる需要家は自用を目的とする法人並びに収益性を取引の判断指標とする法人等と考えられ、市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格と、周辺の賃貸事例を基礎に近隣地域の賃貸需要を考慮して求めた収益価格をいずれも妥当と判断するが、昨今の経済情勢並びに基準地の規模等から、自用を目的とする需要が投資を目的とする需要よりやや強いと判断し、収益価格より比準価格に重きを置き、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	■代表標準地 □ 標準地 標準地番号 新宿 5 - 6	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 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化補 正 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 その他
	公示価格 2,230,000 円 / ㎡	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	2,280,000				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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	標準 化補 正 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □ 新規 前年標準価格 2,180,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〈 一般的 要 因 〉	不動産市場の新型コロナウイルス禍による影響は着着きを見せ、市場への資金流入は旺盛で、不動産に対する需要は堅調が続いている。				
	- 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				〈 地 域 要 因 〉	最寄駅への接近性は良好で、広幅員の街路に面し中高層住居系建物等も多く見られ、需要者のニーズは安定的に存在する。				
	■代表標準地 □ 標準地 標準地番号 新宿 5 - 6				〈 個別的 要 因 〉	需要者層の総額価格帯内で、自用目的、投資目的等の需要者は継続的・安定的であり、個別的要因に特段の変動はない。				
	公示価格 2,230,000 円 / ㎡									
	変動率	年間 +4.6 %	半年間 +2.2 %							