

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)5-14	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 岩下 剛佳	
鑑定評価額		453,000,000 円	1㎡当たりの価格		1,530,000 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]	1,150,000 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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		新宿区山吹町332番10外			地積 (㎡)	296	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, 500) 防火 高度(最高40m)					
	1:1	店舗兼共同住宅 RC12	中高層の店舗付マンション等が建ち並ぶ商業地域	東22.5m区道、北側道	水道、ガス、下水	江戸川橋 230m		(その他) (100, 500)					
(2)近隣地域	範囲	東40m、西20m、南45m、北60m			標準的使用	中高層店舗共同住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約18m、奥行約16.5m、規模300㎡程度、形状ほぼ正方形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.5m区道	交通施設	江戸川橋駅 南西方230m	法令規制	商業 高度(最高40m) 防火 (100, 500)				
	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	高層店舗共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	角地 +3.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,630,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	1,400,000 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	同一需給圏は新宿区及び隣接区の幹線道路沿道の商業地域で、需要者の中心は一般の事業法人や不動産投資法人、マンション開発業者である。近年やや停滞気味に推移していた取引市場は常態に戻りつつあり、緩和的な金融環境の継続を背景に開発適地や投資適格物件に対する取得意欲は強く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為、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、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	新宿5-12							交通	0.0		交通	-5.6
	公示価格	1,220,000 円/㎡	[101.3] / 100	100 / [102.0]	100 / [80.2]	[103.0] / 100	1,560,000	環境	0.0	環境	-15.0	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	指定基準地番号	新宿(都)5-19	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	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	前年指定基準地の価格	1,480,000 円/㎡	[102.7] / 100	100 / [102.0]	100 / [102.9]	[103.0] / 100	1,490,000		交通	0.0		交通	-1.9
								環境	0.0	環境	+6.0	画地	+2.0
								行政	0.0	行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0				
(10)対象標準地の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動状況	[一般的要因]		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。					
	前年標準価格		1,480,000 円/㎡			[地域要因]		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。					
	-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		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						
	標準地番号		公示価格		円/㎡								
	変動率	年間	+3.4 %	半年間	%								