

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		480,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,620,000 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 倍率種別	1,200,000 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			
(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		新宿区山吹町3 3 2 番1 0 外			②地積 (㎡) ()		296		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, 500) 防火 高度 (最高40m) (その他) (100, 500)			
	1:1	店舗兼共同住宅 R C12		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					
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 20 m、南 45 m、北 60 m			②標準的使用		高層店舗共同住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 16.5 m、規模		300 ㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 22.5m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) (100, 500) 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		1,760,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		1,480,000 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認められる。以上より比準価格と収益価格を関連付け、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	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		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	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		
(9) 指定基準地からの検討	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	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	新宿(都)5-19								交通 0.0	交通 -1.9		
(10) 対象基準地の検討	前年指定基準地の価格		[101.5]	100	100	[103.0]	1,620,000		環境 0.0	環境 -15.0		
	1,270,000 円/㎡		100	[102.0]	[80.2]	100		画地 +2.0	行政 0.0	行政 0.0		
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討		③変動要因の価格形成要因	[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。 [地域要因] 特筆すべき変動は無いが、従来から割安感があり周辺地域を含むマンション用地需要の過熱化も背景に最近の地価の上昇傾向は強い。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	■ 継続 ☐ 新規											
(10) 対象基準地の検討	前年標準価格 1,530,000 円/㎡		③変動要因の価格形成要因	[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。 [地域要因] 特筆すべき変動は無いが、従来から割安感があり周辺地域を含むマンション用地需要の過熱化も背景に最近の地価の上昇傾向は強い。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	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											
(10) 対象基準地の検討	☐ 代表標準地 ☐ 標準地		③変動要因の価格形成要因	[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。 [地域要因] 特筆すべき変動は無いが、従来から割安感があり周辺地域を含むマンション用地需要の過熱化も背景に最近の地価の上昇傾向は強い。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	標準地番号											
(10) 対象基準地の検討	公示価格 円/㎡		③変動要因の価格形成要因	[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。 [地域要因] 特筆すべき変動は無いが、従来から割安感があり周辺地域を含むマンション用地需要の過熱化も背景に最近の地価の上昇傾向は強い。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率 年間 +5.9 % 半年間 %											