

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社佐藤不動産鑑定コンサルティング
新宿(都)5-15	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 佐藤 勝己

鑑定評価額	2,280,000,000 円	1㎡当たりの価格	4,270,000 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]	3,270,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 20 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		新宿区四谷三丁目1番8				②地積 (㎡)	533 ()	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 (80,700) 防火 高度(最高50m) (その他) 特別用途地区 (100,700)			
	1:1.5	事務所 S R C 8F 2B	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		北40 m 国道、 背面道	水道、 ガス、 下水	四谷三丁目140 m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 90 m、南 0 m、北 70 m				②標準の使用		高層店舗、事務所兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、		奥行 約 25 m、		規模 500 ㎡程度、		形状 長方形			
	④地域的特性		特記事項		特にない。		街路 4 0 m		国道 交通施設 四谷三丁目駅 東方 140 m 法令 商業 (100,700) 防火 高度(最高50m) 特別用途地区 規制			
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は新宿通り沿いに中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域として熟成している。地域要因に特段の変動はなく、今後当分の間は現状のまま推移するものと予測する。									
(3)最有効使用の判定		高層店舗、事務所兼共同住宅地					(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 4,540,000 円/㎡								
		収益還元法		収益価格 3,930,000 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ＪＲ四ツ谷駅を中心とした新宿区のほか、周辺隣接区において中高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ商業地域であり、広域的である。需要者は自用又は賃貸目的の法人や投資法人が中心と考えられる。商業地としての稀少性が高く投資需要は根強いが、供給は少なく、取引はやや停滞気味である。物件ごとの個性を反映して取引の個性が強く、取引の中心となる価格帯は見出しづらい。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は敷地規模及び街路条件を重視して広範囲から収集した取引事例によって試算しており市場性を的確に反映している。これに対し、収益価格は収益性を反映しており、比準価格との開差は小さい。近隣地域は中高層の店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域であり、取引に当たっては市場性と収益性を同時に考慮すると考えられる。したがって、比準価格と収益価格を関連づけ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示準格しをた	①代表標準地 標準地番号 新宿 5 - 8		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 4,170,000 円/㎡		[102.4] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	4,270,000					
(9) 指か定ら基の準検地討	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 行政 0.0 その他	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年ら象標の基準価準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 4,070,000 円/㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 先行き不透明な要素はあるが、需要は堅調であり、地価は上昇傾向が継続している。						
	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 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 新宿 5 - 8 公示価格 4,170,000 円/㎡					〔地域要因〕 視認性の高い幹線道路沿いの商業地域であり、需要は根強い。地域要因に特段の変動はない。						
	②変動率					〔個別的要因〕 個別的要因に特段の変動はない。						
	年間	+4.9 %	半年間	+2.4 %								