

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 3 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	870,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 28 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					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		新宿区北新宿一丁目353番61 「北新宿1-12-12」					地積 (㎡)	177 ()	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		近商 (80,400) 防火 高度(3種最高30m) (その他) 都市計画道路 (100,400)	
	1:2	事務所兼住宅 SRC 8		店舗、事務所、共同住宅 等が混在する商業地域		北11 m 都道		水道、 ガス、 下水	大久保270 m			
(2) 近隣地域	範囲		東 70 m、西 30 m、南 20 m、北 30 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 10 m、奥行 約 18 m、規模					180 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性		特記 事項		都市計画道路(補助71号線))、計画幅員15 m		街 路		交通 施設		大久保駅西方270 m 法令 規制 近商 (100,400) 防火 高度(3種最高30m) 都市計画道路	
	地域要因の将来予測		大久保通り沿いに中高層店舗兼共同住宅、低層店舗等が混在する商業地域で、景気動向等により土地利用形態に変化は見られない。今後は老朽建物の更新を伴いながら高層化が進行するものと予測される。									
(3)最も有効使用の判定			中高層店舗兼共同住宅地						(4)対象基準地の 個別的な要因		ない	
(5)鑑定評価の手法 の適用			取引事例比較法		比準価格		1,200,000 円/㎡					
			収益還元法		収益価格		1,070,000 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			同一需給圏は主に新宿区の幹線道路等に立地し、交通利便性の良好な商業地域と判定した。主たる需要者は収益目的の投資家、地縁性を有する不動産会社、ディベロッパー等である。店舗や事務所部分の割合の小さい商業地は安定した収益が見込まれる居住用部分に着目され、割安物件等を中心に価格は強含みであるが、金利の先高感はない。中心価格帯は土地は㎡当たり100万円から130万円程度、総額では対象基準地と同規模で2億円前後である。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由			基準地は幹線道路に立地し、その価格形成過程において収益性が重視されるものと考えられる。一方比準価格は不動産市場の実態を反映した価格で説得力は高い。比準価格は、規範性のある取引事例についての的確な要因比較を行って試算し、収益価格は想定建物も妥当であり基準地の収益性も優れている。本件では、両試算価格とも説得力を有すると判断し、代表基準地からの検討を踏まえ、比準価格と収益価格を関連付けて上記の様に鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	■代表基準地 □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	標 街路 0.0	地 街路 0.0		
	標準地番号 新宿 5 - 40								準 交通 0.0	域 交通 0.0		
価と 格し をた	公示価格		[102.8]	100	100	[100.0]	1,120,000	補 環境 0.0	要 環境 0.0			
	1,090,000 円/㎡		100	[100.0]	[100.0]	100		正 画地 0.0	因 行政 0.0			
(9) 指か 定ら 基の 準換 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 街路 0.0	地 街路 0.0		
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]			準 交通 0.0	域 交通 0.0		
(10) 対年 象標 の基 準換 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 1,070,000 円/㎡		価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	円安及び株高が進行するが、年内における日本銀行の緩和的な金融政策の変更による利上げという観測も根強い。							
	- 2 基準地が共通地点(代表基準地等と同一地点) である場合の検討 ■代表基準地 □標準地 標準地番号 新宿 5 - 40 公示価格 1,090,000 円/㎡				〔地 域 要因〕	円安等による物価高の継続が懸念されるが、背後地の需要者が中心で、日用品等を扱う店舗が多く、消費への影響は小さいと判断される。						
	変動率 年間 +4.7 % 半年間 +2.8 %			〔個別的 要因〕		価格形成要因に影響を与える個別的な要因には特段の変動要因はない。						