

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットアプレイザル青山
新宿（都） 5 - 18	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 杉浦 公庸

鑑定評価額	920,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,740,000 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 2日	(6)路線価	[令和 4年1月]	1,340,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 10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	所在及び地番並びに「住居表示」等	新宿区西早稲田二丁目660番4外「西早稲田2-20-5」				地積(㎡)	529	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)第二種文教地区(100,600)	
	不整形1:1	店舗兼共同住宅SRC 13F 1B	中高層の店舗兼共同住宅等が多い路線商業地域	西22m都道、背面道	水道、ガス、下水	西早稲田近接		
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 0m、南 20m、北 30m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 25m、			規模	500㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 ない。	街路 2.2m都道	交通 施設	西早稲田駅近接	法令 規制	商業(100,600)防火高度(最高40m)第二種文教地区	
(3)最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	形状 二方路	-2.0 +2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,830,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	1,640,000 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や高層マンション等が建ち並ぶ幹線道路沿い等の商業地域である。需要者としては自用のビル保有目的の法人、機関投資家、マンションデベロッパー等が存在する。高度利用が可能な高層マンション適地へのデベロッパーの需要や中規模賃貸マンション用地への投資家等の需要は根強い。取引される価格帯(総額)は、取引される画地規模が様々であるが、土地建物で10億円～50億円程度である。							
(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。昨今の経済情勢等から、自用を目的とする需要と投資を目的とする需要はほぼ同程度と判断し、比準価格と収益価格をほぼ等しく重視して、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価標準価格と格しをた	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 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 +18.0 補 画地 0.0 因 行政 -17.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	新宿 5 - 32	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	[100.0] 100	1,740,000		
(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 街路 0.0 地 街路 -2.0 準 交通 0.0 域 交通 -3.0 化 環境 0.0 要 環境 -1.0 補 画地 +2.0 因 行政 -9.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	新宿(都) 5 - 19	[102.7] 100	100 [102.0]	100 [85.6]	[100.0] 100	1,740,000		
(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 1,700,000 円/㎡		価格変動形状要因の	一般的要因	不動産市場への新型コロナウイルス禍等による影響は落ち着きが見え、不動産に対する需要は堅調で、良好な資金調達環境は続いている。			
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				地域要因	地下鉄駅に近い街路条件が良好で高度利用が可能な地域。高層店舗付共同住宅地としての需要は強く、地域要因に大きな変化はない。		
変動率 年間 +2.4% 半年間 %				個別的要因		地積規模が大きい画地に対する投資家・デベロッパー等の需要は旺盛であり、競争力の程度に変動はない。		