

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセツアプレイザル青山
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	957,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,810,000 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]	1,400,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 21 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				新宿区西早稲田二丁目660番4外「西早稲田2-20-5」				②地積 (㎡)	529	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 (80,600) 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 S R C 13F 1B	中高層の店舗兼共同住宅等が多い路線商業地域	西22 m 都道、背面道	水道、ガス、下水	西早稲田近接					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 0 m、南 20 m、北 30 m				②標準の使用	高層店舗兼共同住宅地				
	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 ない。		街 2.2 m 都道	交通 西早稲田駅近接	法令 商業 (100,600) 防火高度 (最高40m) 第二種文教地区					
		事項		路	施設	規制					
	⑤地域要因の将来予測	街路条件が良好な道路沿いに中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅に近い商業地域であり、今後も現状を維持して推移していくものと予測する。									
(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 1,900,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 1,710,000 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。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の需要が存在する。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により様々であるが、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) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 新宿 5 - 32	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 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	
	公示価格 1,730,000 円/㎡	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	[100.0] 100	1,800,000	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		
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 新宿(都) 5 - 19	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 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	
	前年指定基準地の価格 1,520,000 円/㎡	[103.9] 100	100 [102.0]	100 [85.6]	[100.0] 100	1,810,000	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		
(10) 対年ら象標の基準検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 1,740,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 不動産市場の新型コロナウイルス禍による影響は着着きを見せ、市場への資金流入は旺盛で、不動産に対する需要は堅調が続いている。	〔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。	〔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建築費の高騰もあるが堅調であり、個別的要因に特段の変動はない。				
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 +4.0 %	半年間 %								