

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 - 19	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 佐藤 勝己

鑑定評価額	359,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,520,000 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 4日	(6) 路線価	[令和 4年1月]	1,170,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 24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	新宿区若松町110番3「若松町33-9」				地積 (㎡)	236	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 (80,500) 防火高度 (最高40m) (その他) 都市計画道路 (100,500)	
	1:1.5	店舗、事務所兼共同住宅 SRC 11F 1B	中低層店舗、高層マンションが混在する商業地域	南15m 都道、西側道	水道、ガス、下水	若松河田300m		
(2) 近隣地域	範囲	東 70m、西 50m、南 35m、北 0m 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 13m、奥行 約 18m、規模 230㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	15m 都道	交通施設	若松河田駅 北東方300m	法令 商業 (100,500) 防火高度 (最高40m) 都市計画道路
	地域要因の将来予測	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	高層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,600,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	1,390,000 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内の幹線道路及び準幹線道路沿いで中高層の店舗兼共同住宅が建ち並び商業地域である。需要者の中心は自己使用目的の法人のほか、収益目的の不動産業者及び個人投資家、開発目的のデベロッパーである。商業地であるが共同住宅地としての立地は良好であり、需要は根強いことから需要は堅調である。商業地の取引規模は様々であるが、土地の中心価格帯は坪当たり490万円～540万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は街路条件を重視して広範囲から収集した取引事例から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、建築費の上昇がみられるが比準価格との開差は小さい。近隣地域は中低層店舗、高層マンションが混在する商業地域であり、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 0.0 補 画地 +2.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 1,500,000 円/㎡	[101.3] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	1,520,000		
(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 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 +2.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年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 1,480,000 円/㎡		価格変動形状要因の	一般的要因	住宅の実需や投資需要は堅調であるが、物価高や国外情勢等の状況から今後の見通しは不透明である。			
	- 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 新宿 5 - 13 公示価格 1,500,000 円/㎡				地域要因	中低層店舗、高層マンションが混在する商業地域である。地域要因に特段の変動は見られない。		
変動率 年間 +2.7% 半年間 +1.3%		個別的要因		個別的要因に特段の変動は見られない。				