

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三建
新宿（都） 5 - 20	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 小川 征誠

鑑定評価額	1,140,000,000 円	1㎡当たりの価格	3,270,000 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]	2,610,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 29日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	新宿区新宿五丁目1017番「新宿5-15-6」				地積(㎡)	348	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(80,800)防火(その他)		
1:1	店舗兼共同住宅SRC11	中高層の事務所、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	西35m都道	水道、ガス、下水	新宿三丁目420m	(100,800)			
(2)近隣地域	範囲	東 0m、西 0m、南 60m、北 100m			標準的使用	高層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、			規模	300㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし。		街路	3.5m都道	交通施設	新宿三丁目駅420m	法令 商業(100,800)防火	
地域要因の将来予測	幹線通り沿いに中高層の店舗兼事務所ビル、事務所ビルのほか、共同住宅等も見られる商業地域で、当面は現状を維持していくものと予測する。								
(3)最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地					(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,480,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	2,330,000 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店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ幹線道路沿い・駅前等の商業地域と判定した。典型的な需要者は法人投資家、機関投資家、ファンド、不動産会社等が考えられる。取引される土地価格帯（単価）は、300万円/㎡から350万円/㎡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	取引事例は、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域に存する商業地域から選択しており類似性が高い。投資を目的とする法人投資家、機関投資家、ファンド、不動産会社等の需要者は収益採算性が意思決定において最も重視されるが、近隣地域周辺では、投資目的より自用のビル取得のための需要がより多く存在する。従って比準価格を重視し、収益価格を参考の上、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 -2.0	
	新宿	5 - 3	[100.0]	100	100	[100.0]	3,260,000	標準 交通 0.0 域 交通 +5.0 化 環境 0.0 要 環境 +72.0 補 画地 -1.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
(9)指か定ら基の準地討	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0		
	新宿（都）	5 - 15	[101.8]	100	100	[100.0]	3,250,000	標準 交通 0.0 域 交通 +1.0 化 環境 0.0 要 環境 +35.0 補 画地 +2.0 因 行政 -10.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
(10)対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動状況要因	変動率	年間	+0.9 %	半年間	%	
	- 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								
継続 新規		前年標準価格	3,240,000 円/㎡	〔一般的要因〕 低金利政策により需要は堅調であり、新型コロナの影響はあるものの金融機関の融資態度及び需要者の購入意欲は積極的である。					
代表標準地		標準地	-	〔地域要因〕 新宿三丁目徒歩圏に存する商業地域であり、新型コロナの影響はあるものの、需要は堅調である。					
公示価格		円/㎡	-	〔個別的要因〕 個別的要因に変化はない。					