

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	1,180,000,000 円		1㎡当たりの価格	3,400,000 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3日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	2,730,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月29日	(5)価格の種類	正常価格		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		新宿区新宿五丁目1017番「新宿5-15-6」				②地積(㎡)	348	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(80,800)防火 (その他) (100,800)			
	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				
(2)近隣地域	①範囲	東0m、西0m、南60m、北100m			②標準の使用	高層店舗兼事務所地				
	③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								
	④地域的特性	特記事項 特になし。		街路 35m都道	交通施設 新宿三丁目駅420m	法令規制 商業(100,800)防火				
	⑤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3,580,000円/㎡								
	収益還元法	収益価格2,390,000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。当該地域は新宿駅を利用する顧客をもターゲットとする商業地域に属することから、市場参加者の選好性は高く土地需要は堅調である。取引される土地価格帯(単価)は、300万円/㎡から400万円/㎡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)公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 新宿5-3	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対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -2.0 交通 +5.0 環境 +79.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 6,040,000円/㎡	[102.8] 100	100 [99.0]	100 [184.2]	[100.0] 100	3,400,000				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 新宿(都)5-15	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	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +1.0 環境 +36.0 行政 -10.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 4,070,000円/㎡	[104.9] 100	100 [102.0]	100 [123.6]	[100.0] 100	3,390,000				
(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 3,270,000円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 新型コロナの影響は収束しつつあり、需要は堅調であり、金融機関の融資姿勢、需要者の購入意欲は積極的である。					
	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/㎡				〔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収束しつつあり、地価は上昇基調で推移している。					
	②変動率	年間 +4.0 %	半年間 %		〔個別的要因〕 個別的要因に変化はない。					