

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
新宿(都)5-21	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 石井 秀樹 印

鑑定評価額	510,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,360,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月2日	(6)路線価	[令和3年1月]	1,880,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月30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		新宿区新宿一丁目3 4 番 1 8 「新宿 1 - 3 4 - 1 5」				地積 (㎡)	216 ()	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 (80,700) 防火	
	1 : 1.5	店舗兼事務所 S R C 10F 1B	中高層の店舗、事務所等 が建ち並ぶ路線商業地域		北32.5 m 都道	水道、 ガス、 下水	新宿御苑前370 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,700)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 80 m、南 20 m、北 0 m				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 12 m、奥行 約 18 m、規模 216 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 3 2 . 5 m都道		交通施設 新宿御苑前駅 北方370 m	法令 規制	商業 (100,700) 防火 駐車場整備地区		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、中高層店舗兼事務所、中高層店舗兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域であり、今後も現状を維持すると予測する。								
(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 2,470,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 2,130,000 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、新宿区を中心とする都心区に存する店舗・事務所、共同住宅等が建ち並ぶ繁華性の高い商業地域である。需要者の中心は、収益物件の開発を目的とするディベロッパー、投資家である。靖国通り沿いは、稀少性が高いため取引が少ないが、投資需要は強い。しかしながら、コロナ禍において短期的には経済への影響が懸念されるため、地価は若干弱含んでいる。市場の中心価格帯は、土地代で坪当たり7 5 0 ~ 8 5 0 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		新宿 1 丁目の靖国通り沿いに店舗、事務所、共同住宅等が混在する地域で、取引意思決定においては、比較的時点が新しい取引価格による実証性とコロナ禍を反映した投資採算としての収益性がともに重視される。両試算価格ともに適切な資料をもとに判定がなされていることから、比準価格と収益価格を関連づけ、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 新宿 5 - 34		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 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 化環 境 0.0 補画 地 0.0 正行政 0.0 その他 0.0	地 域要 因行政 -10.0 -7.0 -10.0 0.0
	公示価格 1,950,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [82.9]	[100.0] 100	2,350,000			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 新宿(都) 5 - 26		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 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 化環 境 0.0 補画 地 0.0 正行政 0.0 その他 0.0	地 域要 因行政 -10.0 +3.0 -8.0 -22.0 0.0
	前年指定基準地の価格 1,620,000 円 / ㎡		[96.9] 100	100 [100.0]	100 [66.5]	[100.0] 100	2,360,000			
(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 2,380,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〈一般的 要因〉	低金利は継続し投資需要等は底堅いことから、不動産市場は概ね堅調に推移しているが、コロナ禍における立地・業種間格差が見られる。				
	- 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〉	幹線道路沿いの商業地は稀少性が高く選好性が高い。周辺地域を含めて地域要因に影響を及ぼす格別の変動要因はない。				
	変動率 年間 -0.8 % 半年間 %				〈個別的 要因〉	個別的要因に変動はない。代替不動産との競争力は普通であり、変動はない。				