

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	521,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,410,000 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 1 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	1,890,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 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 (その他) 駐車場整備地区 (100,700)	
	1:1.5	店舗兼事務所 SRC 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		
(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 商業 (100,700) 規制 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	2,520,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	2,160,000 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、用途的な汎用性が認められるため投資需要は強く、地価は強含んでいる。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、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 -1.0 化 環境 0.0 要 環境 -8.0 補 画地 0.0 因 行政 -10.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 1,950,000 円/㎡	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [82.0]	[100.0] 100	2,400,000		
(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 -10.0 準 交通 0.0 域 交通 +3.0 化 環境 0.0 要 環境 -8.0 補 画地 0.0 因 行政 -22.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 1,570,000 円/㎡	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [66.5]	[100.0] 100	2,410,000		
(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 2,360,000 円/㎡ - 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/㎡		価格変動形成要因	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であるが、物価上昇等経済の下振れリスクに注視が必要である。			
	変動率	年間 +2.1 %	半年間 %	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。			
				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。			