

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総合不動産鑑定所
新宿(都) 5 - 21	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 酒井 純子

鑑定評価額	544,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,520,000 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4日	(6)路線価	[令和5年1月]	1,970,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和5年6月24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34番18 「新宿1-34-15」				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 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		(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 特にない		街路 32.5 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	価格形成要因の変動は特に認められず、靖国通り沿いに中高層の店舗兼事務所、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域として、当分の間現状を維持するものと予測する。								
(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 2,700,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 2,310,000 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、主として新宿区を中心に隣接区内の幹線・準幹線道路沿いの商業地域。需要者の中心は、収益用不動産を開発運営する不動産業者、投資目的の個人・法人等である。当該地域は、良好な立地条件から用途の多様性もあり安定した収益が見込め需要は底堅い。商業地の取引は個性性が強く、市場の中心価格帯は規模によって相当な幅があり、土地は対象基準地と同規模程度で総額5億円程度である。									
(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、規範性の高い取引事例から求め市場の実態を反映し客観的で説得力がある。収益価格は、靖国通り沿い商業地の地域的特性に基づき不動産の収益性を反映した理論的な価格である。市場参加者は、代替不動産の取引価格や稀少性に加え、対象不動産の収益性を考慮し意思決定することから、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地等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	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	地域 街路 0.0	
	標準地番号 新宿 5 - 34							準 交通 0.0	域 交通 -1.0	
	公示価格 1,990,000 円/㎡	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [80.2]	[100.0] 100	2,530,000		化 環境 0.0	要 環境 -10.0	
(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	地域 街路 -10.0	
	前年指定基準地の価格 1,600,000 円/㎡	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [65.9]	[100.0] 100	2,530,000		準 交通 0.0	域 交通 +2.0	
								化 環境 0.0	要 環境 -8.0	
(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 2,410,000 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 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	良好な資金調達環境を背景に投資意欲は堅調であるが、建築費の高騰、物価上昇、金利動向等による不動産市場への影響が懸念される。					
				〔地域 要因〕	店舗、事務所等が中心の商業地域として既に成熟しており、地域要因に大きな変動はないが、不動産投資の二極化の影響を受けている。					
				〔個別的要 因〕	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +4.6 %		半年間 %						