

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アイプランニング合同会社	
新宿(都)5-22	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士	岩下 剛佳
鑑定評価額		277,000,000 円		1㎡当たりの価格	2,610,000 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] 路線価又は倍率	2,020,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月28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	所在及び地番並びに「住居表示」等		新宿区北新宿一丁目351番22 「北新宿1-7-20」				地積 (㎡)	106 ()	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, 600) 防火 高度(最高40m)			
	1:1.5	事務所 S R C 9		中高層事務所、店舗 共同住宅が建ち並ぶ 商業地域		北東16m区道	水道、 ガス、 下水	大久保 200m		(その他) 中高層階住専地区 (100, 600)			
(2) 近隣地域	範囲	東 15 m、西 15 m、南 50 m、北 50 m					標準的使用	中高層店舗事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 8.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 106 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 6 m区道	交通 施設	大久保駅 南西方200m		法令 規制	商業 高度(最高40m) 中高層階住専地区 (100, 600) 防火		
	地域要因の 将来予測	地域要因及び標準的使用に特に変化はなく現状維持で推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	高層店舗共同住宅地						(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 2,830,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 2,360,000 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の主要各駅周辺の普通商業地域で、需要者の中心は一般の事業法人やマンション開発業者、不動産投資法人である。近年やや停滞気味に推移していた取引市場は常態に戻りつつあり、緩和的な金融環境の継続を背景に開発適地や投資適格物件に対する取得意欲は強く需要は堅調に推移しているとみられる。なお、画地規模や取引態様の個性が強いため、市場での需要の中心となる価格帯の把握は困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	需要者は投資採算性や収益性を重視して意思決定を行う傾向が強く、将来の収益予測に限界はあるものの収益価格の有用性が認められる。一方で比準価格は現実の市場で成立した取引事例を根拠に、需要者が求める収益性等の視点も反映し実証性が高い。以上より比準価格を標準に収益価格も比較考量し、標準地及び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) 公示価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 新宿5-20		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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0	地域 要因	街路 +1.0	
	公示価格 2,500,000 円/㎡		[102.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	[100.0] 100	2,630,000			交通 0.0		交通 -1.0	
(9) 指定基準地 からの検討	指定基準地番号 新宿(都)5-11		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	標準化 補正	環境 0.0	地域 要因	環境 -3.0	
	前年指定基準地の価格 2,180,000 円/㎡		[104.6] 100	100 [100.0]	100 [89.0]	[100.0] 100	2,560,000			画地 0.0		行政 0.0	
										行政 0.0		その他 0.0	
										その他 0.0			
(10) 対象基準地 の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 2,480,000 円/㎡				価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的要因] コロナ禍の影響が緩和され経済活動は正常化しつつあるが、国際情勢や金融市場に一部不透明感があり今後の動向を注視する必要がある。							
	-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] 小滝橋通りに存する。大久保通りの大久保駅周辺に比べて割安感があり最近の地価の上昇傾向は強い。地域要因に特筆すべき変動は無い。							
	変動率 年間 +5.2 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							