

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社政経地所
新宿(都)5-25	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 中原 幸夫
鑑定評価額	225,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	2,210,000 円/m ²	

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4日	(6)路線価	[令和4年1月]	1,660,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和4年6月29日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	新宿区西新宿五丁目5-3-1番3 「西新宿5-7-1」			地積 (m ²)	102 ()	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 高度(最高60m) (その他) 駐車場整備地区 (100, 700)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 80 m、北 80 m			標準的使用	中高層店舗事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約 9 m、奥行約 11 m、規模 100 m ² 程度、形状 長方形			地域的特性	特記事項	周辺では再開発による超高層複合ビルが増加。街路 2.5 m 都道	
(3)最有効使用の判定	地域要因の将来予測	新宿駅勢圏の十二社通り沿いに位置し、周辺では行政の誘導もあって再開発による超高層複合ビルが増加傾向にあることから、当面は現状を維持するものの、将来的には敷地集約による再開発が行われる可能性がある。			交通施設	西新宿五丁目駅 北東方390m	法令規制	商業 高度(最高60m) 駐車場整備地区 (100, 700) 防火
	(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,450,000 円/m ²	(4)対象基準地の個別的要因	角地 セットバック	+3.0 -3.0	
収益還元法	収益価格	1,850,000 円/m ²						
原価法	積算価格	/ 円/m ²						
開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6)市場の特性	同一需給圏は、主として都心ターミナル駅勢圏に位置する広幅員道路沿い商業地域の存する圏域。需要者の中心は、再開発の可能性を踏まえた投資採算性に着目する不動産事業者。都心では再開発による複合ビルが増加傾向にあり、とくに近隣地域周辺は行政による誘導もあって再開発が盛んに行われており、将来的な敷地集約の可能性も見据えて取得需要は旺盛。市場価格は取引において個別に形成されるため中心価格帯を見出すのは困難。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要者が対象地の価格に関して意思決定するに当たっては、リスクと採算性に着目した様々な事業需要や資産保全需要が競合する中で、市場性を踏まえつつ収益性も考慮する。本件では、取引事例比較法において代替性が高い広幅員道路沿いの商業地に係る事例を採用している。したがって、比準価格を重視し、賃貸事業を想定した理論的な収益価格を比較考量し、公示地および指定基準地からの検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公示価格	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/m ²)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 新宿5-21	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [68.3]	[99.9] 100	2,210,000	標準化補正	街路 0.0 交通 +1.0 環境 -22.0 行政 -13.3 その他 0.0
(9)指定からの検討	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/m ²)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	新宿(都)5-11	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [98.6]	[99.9] 100	2,210,000	標準化補正	街路 -1.2 交通 +2.8 環境 +4.0 行政 -6.7 その他 0.0
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規			[一般的要因]	都心オフィス賃貸市場は弱含んでいるものの、ファミリーを中心に住宅需要は堅調で、低金利も継続。		
	前年標準価格	2,130,000 円/m ²				[地域要因]	行政による誘導もあって、周辺で再開発複合ビルが増加傾向にある。	
-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			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。	
標準地番号	公示価格 円/m ²			変動率		年間 +3.8 %	半年間 %	