

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月5日提出
新宿(都)5-25 宅地-1

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	240,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,350,000 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 倍率種別	1,740,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月29日	(5)価格の種類	正常価格			
(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 (㎡)	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)			
	1:1.2	事務所 S 9F1B	中高層の事務所、マ ンションが建ち並ぶ 商業地域		東25m都道、 北側道	水道、 ガス、 下水	西新宿五丁目 390m		(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 ㎡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	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		
	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。										
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗事務所兼共同住宅地						(4)対象基準地 の個別的要 因	角地 セットバック +3.0 -3.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		2,590,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		2,060,000 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。都心では再開発が盛んであり、とくに近隣地域周辺の十二 社通り沿いは行政による誘導もあって再開発による超高層複合ビルが増加しており、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的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をも考慮する。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 規 準 と した 価 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 新宿5-21		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 化補 正	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	地 域 要 因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 -17.0 行政 -20.0 その他 0.0
	公示価格 1,530,000 円/㎡		[103.2] 100	100 [100.0]	100 [67.1]	[99.9] 100	2,350,000		標準 化補 正	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		街路 -1.0 交通 +3.0 環境 +5.0 行政 -10.0 その他 0.0
(9) 指 定 か ら の 検 討 基 準 地	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	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	地 域 要 因	街路 -1.0 交通 +3.0 環境 +5.0 行政 -10.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 2,180,000 円/㎡		[104.6] 100	100 [100.0]	100 [96.4]	[99.9] 100	2,360,000		標準 化補 正	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		街路 -1.0 交通 +3.0 環境 +5.0 行政 -10.0 その他 0.0
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 2,210,000 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 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 都心オフィス賃貸市場は低迷しているものの、利便性の高い 都心住宅地の需要は堅調で、低金利も継続。						
						[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。						
						[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。						
変動率 年間 +6.3 % 半年間 %												