

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	野村不動産ソリューションズ株式会社
新宿(都)5-28	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 山崎 佳代

鑑定評価額	734,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,110,000 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5日	(6)路線価	[令和5年1月]	860,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月23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		新宿区東五軒町15番1外 「東五軒町3-28」				地積 (㎡)	661 ()	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		準工 (60,300) 準防 高度(3種最高30m) (その他) 特別用途地区 (70,300)		
	1:1.5	事務所 RC 5F 1B	事務所、共同住宅等が混 在する地域		南8 m 区道	水道、 ガス、 下水	飯田橋630 m				
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 150 m、南 0 m、北 30 m				標準的使用	高層事務所兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 ㎡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	8 m区道	交通施設	飯田橋駅 北西方630 m		法令規制	準工 (70,300) 準防 高度(3種最高30m) 特別用途地区
	地域要因の将来予測	飯田橋徒歩圏に位置する、中高層事務所ビル、中高層共同住宅が混在する地域であるが、近年は共同住宅の建築が多く見られ、長期的には共同住宅地域に純化していくものと推量される。									
(3)最有効使用の判定	高層事務所兼共同住宅地						(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 1,190,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 1,060,000 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	同一需給圏は新宿区及び隣接区内の中層事務所ビルや中高層共同住宅等が混在する地域である。主たる需要者は収益物件の開発を目的とする不動産会社や投資家等である。そのほか纏まった規模を有する画地はマンション開発業者の需要も旺盛である。取引における価格帯は規模等に応じて様々であり、個別物件により異なるのが実情であるが、稼働中の複合不動産は総額で数億円から数十億円規模となっている。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格は新宿区内の商住混在地等の規範性の高い取引事例を比準して求めた、市場性を反映した価格である。収益価格は中長期的に安定的と認められる純収益を還元利回りで還元して求めた収益性を反映した価格である。主たる需要者は収益物件開発を目的とし投資採算性や収益性を重視して価格を決定することから、本件では収益価格を重視し比準価格を比較衡量して指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公規価 示価格 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 訳	標 街路 0.0	地 街路 +1.0		
	標準地番号 新宿 5 - 39							準 交通 0.0	域 交通 +3.0		
	公示価格 1,480,000 円/㎡	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [136.3]	[100.0] 100	1,110,000		化 環境 0.0	要 環境 +17.0		
(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 街路 0.0	地 街路 0.0		
	前年指定基準地の価格 1,600,000 円/㎡	[104.4] 100	100 [100.0]	100 [150.3]	[100.0] 100	1,110,000		準 交通 0.0	域 交通 +5.0		
								補 画地 0.0	因 行政 +29.0		
(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 1,060,000 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 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〈一般的 要因〉	世界的金融引締めや物価高騰の影響に注意は要するが、金融緩和継続、雇用所得環境改善により不動産市場は底堅い動きが継続している。						
				〈地域 要因〉	飯田橋駅徒歩圏の事務所及び共同住宅等が混在する商業地域である。投資不動産需要は底堅く地価は上昇基調で推移している。						
				〈個別的 要因〉	個別的要因に変動要因は特にない。代替競争関係にある不動産と比較した競争力は普通である。						