

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセツアブレイザル青山
新宿（都） 5 - 18	東京都	区部第 3	氏名	不動産鑑定士 杉浦 公庸

鑑定評価額	1,110,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	2,100,000 円 / m ²
-------	-----------------	-------------------------	------------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	1,480,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		新宿区西早稲田二丁目 6 6 0 番 4 外 「西早稲田 2 - 2 0 - 5 」				地積 (㎡)	(529)	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) (その他) 第二種文教地区 (100,600)						
	不整形 1:1	店舗兼共同住宅 S R C 13F 1B	中高層の店舗兼共同住宅 等が多い路線商業地域		西22 m 都道、 背面道	水道、 ガス、 下水	西早稲田近接								
(2) 近 隣 地 域	範囲		東 30 m、西 0 m、南 20 m、北 30 m		標準的使用	高層店舗兼共同住宅地									
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、		規模		500 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性		特記 ない。		街 2 2 m 都道		交通	西早稲田駅近接		法令	商業 (100,600) 防火 高度(最高40m) 第二種文教地区				
			事項		路		施設			規制					
(3) 最有効使用の判定			高層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の 個別的要因	形状 二方路		-2.0 +2.0					
	(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 2,210,000 円/㎡										
			収益還元法		収益価格 1,790,000 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		同一需給圏は都心五区を中心とする中高層のビルや高層マンション等が建ち並び幹線道路沿い等の商業地域である。マンションデベロッパー等のほか、自用のビル等保有目的の法人、機関投資家の需要も存在する。高度利用が可能な高層マンション適地へのデベロッパーの需要や中規模賃貸マンション用地への投資家等の需要はより増加している。取引される価格帯（総額）は、取引される画地規模により様々であるが、土地建物で 1 0 億円～ 5 0 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		主たる需要家は店舗付マンション開発等を目的とするデベロッパー等並びに収益性を取引の判断指標とする法人等と考えられ、市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格と、近隣地域の賃貸需要を考慮して求めた収益価格をいずれも妥当と判断する。昨今の経済情勢等から、マンション開発を目的とする需要がやや強いと判断し、比準価格を重視し収益価格を比較考量して、指定基準地等との検討を踏まえ、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 0.0				
	標準地番号									準 交通 0.0	域 交通 0.0				
	新宿 5 - 32									化 環境 0.0	要 環境 +11.0				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	公示価格		[105.0]	100	100	[100.0]	2,100,000		補 画地 0.0	正 行政 0.0	因 行政 -17.0				
	1,840,000 円/㎡		100	[100.0]	[92.1]	100						その他 0.0			
	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/㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 -2.0
	新宿(都) 5 - 19													準 交通 -3.0	域 交通 -3.0
														化 環境 0.0	要 環境 -5.0
前年指定基準地の価格		[110.8]	100	100	[100.0]	2,090,000		補 画地 +2.0	正 行政 0.0	因 行政 -9.0					
1,580,000 円/㎡		100	[102.0]	[82.2]	100						その他 0.0				
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価付 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 1,810,000 円/㎡				価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〈 一 般 的 要 因 〉 不動産市場への資金流入は円安の影響も加わり、旺盛かつ継続的で、不動産に対する需要はより強まっている。									
	- 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/㎡														
	変動率 年間 +16.0 % 半年間 %														
〈 地 域 要 因 〉 地下鉄駅に近い街路条件が良好で高度利用が可能な地域。高層店舗付共同住宅地としての需要は強く、地域要因に大きな変化はない。						〈 個 別 的 要 因 〉 地積規模が大きい画地に対する投資家・デベロッパー等の需要は建築費の高騰もあるが堅調であり、個別的要因に特段の変動はない。									