

## 鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月11日提出  
新宿(都)5-17 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社横須賀不動産鑑定事務所	
新宿(都)5-17	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士	高橋 信太郎
鑑定評価額		218,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,230,000 円/㎡

## 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 10日	(6)路線価	[令和 6年 1月]	940,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 22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		新宿区北新宿一丁目3 5 3 番 6 1 「北新宿 1 - 1 2 - 1 2」				地積 (㎡)	177 ( )	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		近商 ( 80, 400 ) 防火 高度(3種最高30m)				
	1:2	事務所兼住宅 S R C 8	店舗、事務所、共同 住宅等が混在する商 業地域		北11m都道	水道、 ガス、 下水	大久保 270m		(その他) 都市計画道路 ( 100, 400 )				
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 70 m、西 30 m、南 20 m、北 30 m				標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模		180 m程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	都市計画道路（補助7 1 号 線）、計画幅員 1 5 m		街 路	1 1 m都道	交通 施設	大久保駅 西方270m	法令 規制	近商 高度(3種最高30m) 都市計画道路 ( 100, 400 ) 防火			
	地域要因の 将来予測	大久保通り沿いに中高層事務所、共同住宅、低層店舗等が混在する商業地域であり、土地利用形態に特段の変化は見られない。今後当面は現状どおり推移するものと予測する。											
(3)	最有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地				(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		1,320,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		1,150,000 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、新宿区及びその隣接区域の中高層店舗、事務所、共同住宅等が建ち並び普通商業地域と判定した。主たる需要者は収益目的の投資家、不動産業者等である。交通利便性や生活利便性は良好で、取引需要は堅調である。市場の中心価格帯は立地条件や規模等により異なるため見出しにくい、総じて価格は強含んでいる。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域における取引価格から査定し、市場の実態を反映した価格である。収益価格は賃貸市場を反映し対象基準地の収益性を反映した価格である。典型的な需要者は収益性を重視しながら、需給動向を勘案して取引意思を決定している。したがって、収益性を反映した収益価格と、取引需給動向を反映した比準価格を同等に関連付けて、代表標準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公 示 規 準 価 格 と した 価 格	代表標準地 標準地番号 新宿5-40		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 1,170,000 円/㎡		[ 105.1 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 100.0 ]	[ 100.0 ] 100	1,230,000						
(9) 指 定 基 準 地 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/㎡)	内 訳 標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100							
(10) 対 象 基 準 地 等 前 年 標準価格等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規				価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	一般的 要因 物価上昇に伴い所得環境の改善も進みつつある。日銀の金融政策動向、海外情勢等の影響に十分注意する必要がある。							
	前年標準価格 1,120,000 円/㎡					地 域 要因 地域要因に大きな変動要因はないが、住宅家賃は上昇傾向にある。都市計画道路の事業時期は未定である。							
	-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					個 別 的 要因 個別的要因に変動はない。							
	代表標準地 標準地番号 新宿5-40		標準地										
	公示価格 1,170,000 円/㎡												
	変動率	年間	+9.8 %	半年間	+5.1 %								