

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)5-28 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)5-28	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		859,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	1,300,000 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 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		新宿区東五軒町 1 5 番 1 外 「東五軒町 3 - 2 8」				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)			
	1:1.5	事務所 R C 5F1B	事務所、共同住宅等 が混在する地域		南8m区道	水道、 ガス、 下水	飯田橋 630m		(その他) 特別用途地区 (70, 300)			
(2)	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					
近 隣 地 域	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630m		法令 規制	準工 高度(3種最高30m) 特別用途地区 (70, 300) 準防	
	地域要因の 将来予測	飯田橋駅徒歩圏に位置し、中高層共同住宅、中高層事務所ビルがみられる地域であるが、近年は共同住宅の建築が多く みられ、今後は共同住宅地域に純化していくことが予測される。										
(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		1,410,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		1,190,000 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高層共同住宅や中高層事務所ビル等が存する地域である。主たる需要者は収益物 件の開発を目的とする不動産業者や投資法人等と考えられる。また、一定規模を有する画地は分譲マンション開発業者 の需要が旺盛である。取引価格帯は規模等に応じて様々であるが、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類似地域における規範性の高い取引事例を比準して求められた、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して求められた、対象基準地の収益性を反映した価格である。 主たる需要者は投資採算性や収益性を重視しつつ、取引動向を勘案して意思決定を行っていることから、本件ではこれ らを関連付けて、指定基準地との検討を踏まえ、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 価格を	代表標準地 標準地番号 新宿5-39		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 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 +15.0 行政 +12.0 その他 0.0
	公示価格 1,620,000 円/㎡		[106.6] 100	100 [100.0]	100 [134.0]	[100.0] 100	1,290,000					
(9) 指 定 基 準 地 からの検 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 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 +5.0 環境 +20.0 行政 +11.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 1,670,000 円/㎡		[109.0] 100	100 [100.0]	100 [139.9]	[100.0] 100	1,300,000					
(10) 対 象 基 準 地 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価 格 変 動 状 況 の 要 因	一般的 [要 因] 物価高騰や金利の先高感等の影響はあるが、雇用所得環境改善により不動産市場は依然として底堅い動きが継続している 。							
	前年標準価格 1,110,000 円/㎡				[地 域] 交通利便性に優れ投資家の不動産投資需要やエンドユーザー のマンション需要は根強く、地価は上昇基調で推移している 。							
	-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				[個 別 的] 個別的要因に特段の変動はない。							
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡											
変動率		年間	+17.1 %	半年間	%							