

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アイプランニング合同会社
新宿(都)5-10	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 岩下 剛佳

鑑定評価額	18,900,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	19,400,000 円/m <sup>2</sup>
-------	------------------	-------------------------	-----------------------------

## 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 4日	(6)路線価	[ 令和 6 年 1月 ]	14,810,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28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		新宿区新宿三丁目5番2外 「新宿3-5-4」				地積 (㎡)	972 ( )	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, 800 ) 防火		
	1.5:1	店舗 S 9F2B		中高層店舗ビル等が 建ち並び繁華な商業 地域		北西22m都道、 背面道	水道、 ガス、 下水	新宿三丁目近接		(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 ( 100, 800 )		
(2) 近隣 地域	範囲	東 25 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m 標準的使用 高層店舗地										
	標準的画地の形状等		間口 約 35 m、奥行 約 26 m、規模 900 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特になし			街 路	2 2 m都道	交通 施設	新宿三丁目駅 北東方近接		法令 規制	商業 地区計画等 駐車場整備地区 ( 100, 800 ) 防火
	地域要因の 将来予測	地域要因及び標準的使用に特に変化はなく現状維持で推移するものと予測する。										
(3)	最有効使用の判定		高層店舗地				(4)対象基準地 の個別的要 因		二方路		+2.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		20,700,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		18,100,000 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		同一需給圏は東京都心区の繁華性の高い高度商業地域で、需要者の中心は大手事業法人や内外の機関投資家、不動産投資法人等である。コロナ禍の影響は概ね払拭され、世界的な投資資金余剰や緩和的な金融環境の継続、円安、インバウンドの復活等を背景に立地条件に優れた投資適格物件に対する需要は堅調に推移している。なお、画地規模や取引態様の個性が強い、市場での需要の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		需要者は投資採算性や収益性を重視して意思決定を行う傾向が強く、将来の収益予測に限界はあるものの収益価格の論理的説得性が認められる。一方で比準価格は現実の市場で成立した取引事例を根拠に、需要者が求める収益性等の視点も反映し実証の妥当性が認められる。以上より比準価格と収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 価格 とした	代表標準地 標準地 標準地番号 新宿5-15		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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 18,700,000 円/㎡		[ 103.7 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 100.0 ]	[ 102.0 ] 100	19,400,000					
(9) 指定 基準 地 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 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 18,400,000 円/㎡				変 動 状 況 の 要 因	[ 一般的 ] 東京都心部の不動産価格は上昇傾向にあるが、今後の金融政策、物価や為替市場の動向、地政学的リスク等に注意を要する。						
	-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 新宿5-15 公示価格 18,700,000 円/㎡					[ 地 域 ] 明治通り沿道に位置し新宿通りや伊勢丹新宿店付近に比して繁華性は劣るがコロナ禍後の商況復活に伴い地価も上昇傾向が強まっている。						
	変動率 年間 +5.4 % 半年間 +3.7 %					[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。						