

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 6 年地価調査 ）

令和 6年 7月 6日提出
新宿(都)5-14 宅地-1

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)5-14	東京都	区部第 3	氏名	不動産鑑定士	岩下 剛佳
鑑定評価額		571,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	1,930,000 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 4日	(6)路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率	1,320,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格		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		新宿区山吹町 3 3 2 番 1 0 外				地積 (㎡)	296 ()	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, 500) 防火 高度 (最高40m)		
	1:1	店舗兼共同住宅 R C 12		中高層の店舗付マン ション等が建ち並ぶ 商業地域		東22.5m区道、 北側道	水道、 ガス、 下水	江戸川橋 230m		(その他) (100, 500)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 45 m、北 60 m					標準的使用	高層店舗共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 16.5 m、規模					300 ㎡程度、形状 ほぼ正方形				
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	2 2 . 5 m区道	交通 施設	江戸川橋駅 南西方230m		法令 規制	商業 高度 (最高40m) (100, 500) 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	高層店舗共同住宅地						(4)対象基準地 の個別的要 因	角地	+3.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 2,040,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 1,620,000 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の幹線道路沿道の商業地域で、需要者の中心は一般の事業法人や不動産投資法人、マンション開発業者である。緩和的な金融環境の継続を背景に、圏内では都心に近い利便性や高容積率に着目したマンション用地需要が根強いが、開発に適した素地の供給は限定的である。なお、画地規模や取引態様の個別性が強いため、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性が高い。以上より比準価格を標準に収益価格も比較考量し、代表標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 標準 価格 とした 価格を	代表標準地 標準地 標準地番号 新宿5-12		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 の標準価格 (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 -5.6 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 1,370,000 円/㎡		[108.0] 100	100 [102.0]	100 [75.5]	[103.0] 100	1,980,000		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 -1.0 交通 -1.9 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号 新宿(都)5-19		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 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 -1.0 交通 -1.9 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 1,580,000 円/㎡		[110.8] 100	100 [102.0]	100 [94.2]	[103.0] 100	1,880,000		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 -1.0 交通 -1.9 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象 基準 地 の 前 年 標準 価格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,620,000 円/㎡				価格 変動 状況 の 要 因	[一般的要因] 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 公示価格 円/㎡					[地域要因] 特筆すべき変動は無いが、近年は近隣地域やその背後地のマンション開発適地の需給が逼迫しているため地価の上昇傾向が顕著である。						
	変動率 年間 +19.1 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						