

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハーキュリーズアプレイザル
新宿（都） 5 - 26	東京都	区部第 3	氏名	不動産鑑定士 神山 由紀夫

鑑定評価額	206,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,820,000 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 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	1,400,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 23 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		新宿区新宿一丁目3 1 番 2 8 「新宿 1 - 3 1 - 1 6」				地積 (㎡)	(113)	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	
	1 : 1.5	店舗、事務所兼住宅 R C 6F 1B	中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域		東8 m 区道	水道、ガス、下水	新宿御苑前200 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,480)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 30 m、南 60 m、北 60 m				標準的使用	中高層店舗、事務所兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特にない。		街路 8 m区道		交通施設 新宿御苑前駅 北方200 m	法令 商業 (100,480) 防火 規制 駐車場整備地区			
	地域要因の将来予測	新宿駅から外延的に位置する商業地域で、中心部に比べた賃料及び地価の割安感から需要は堅調である。地域要因に影響を及ぼす変動要因は認められず、今後も現状を維持しながら推移すると予測される。								
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗、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 1,910,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 1,640,000 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最寄駅から徒歩圏内に店舗兼事務所ビル等の建ち並ぶ商業地域と判定した。主たる需要者は自己利用目的の事業会社、収益用不動産を開発する不動産会社等である。不動産需要は堅調であるが、日銀のマイナス金利解除に伴う金利の先高感や地価の高値警戒感等のリスクは否めない。中心価格帯は規模や立地条件等により相当な幅があり、土地は対象基準地と同規模で2億円弱、土地建物は規模等により多種多様である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地は幹線道路背後の商業地域に存し、その価格形成過程において収益性が重視されるものと考えられる。比準価格は不動産市場の実態を反映した価格で説得力は高い。比準価格は、規範性のある取引事例についての確な要因比較を行うと試算し、収益価格は想定建物も妥当であり基準地の収益性も優れている。本件では、両試算価格とも説得力を有すると判断し、代表標準地からの検討を踏まえ、比準価格と収益価格を関連付けて上記の様に鑑定評価額を決定した。									
(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	標準 街路 0.0 地 街路 0.0		
	標準地番号 新宿 5 - 22							標準 交通 0.0 域 交通 0.0		
	公示価格 1,750,000 円 / ㎡	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	1,820,000	補正 画地 0.0 行政 0.0 因 行政 0.0 行政 0			