

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセツアブレイザル青山
新宿（都） 5 - 5	東京都	区部第 3	氏名	不動産鑑定士 杉浦 公庸

鑑定評価額	318,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	2,500,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	1,990,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 21 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		揚場町 3 番 4 外 「揚場町 2 - 1 9」				地積 (㎡)	(127)	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50m) (その他) 地区計画等 (100,500)	
	台形 1 : 1.5	事務所、住宅兼店 舗 S R C 8	中高層の店舗、事務所ビ ルが建ち並ぶ商業地域		北16 m 都道	水道、 ガス、 下水	飯田橋200 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 0 m			標準の使用	中高層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 15 m、			規模		130 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	令和 4 年 1 月、飯田橋駅前地区地区計画が都市計画決定。		街路	1 6 m 都道	交通施設	飯田橋駅 西方200 m	法令 商業 (100,500) 防火 高度(最高50m) 地区計画等	
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いに中高層の店舗兼事務所ビル等が見られる商業地域で、当分は現状を維持して推移していくものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状 -3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 2,630,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 1,860,000 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を中心とし、隣接区を含む中高層のビルが建ち並ぶ幹線・準幹線道路沿いの商業地域である。自用の事務所ビル用地の外、機関投資家、マンションデベロッパー等の各種需要が存在する。賃貸市場の需給環境は好立地でグレードの高い築浅ビルの事務所賃貸需要はおおむね堅調で、店舗の賃貸需要も回復している。取引価格帯（総額）は、取引される画地規模により様々であるが、土地建物で 5 億円～ 1 0 億円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要家は自用を目的とする法人並びに収益性を取引の判断指標とする法人等と考えられ、市場の実態を反映した実証的な価格である比準価格と、周辺の賃貸水準及び近隣地域の賃貸需要を考慮して求めた収益価格をいずれも妥当と判断するが、昨今の経済情勢並びに基準地の規模等から、自用を目的とする需要が投資を目的とする需要より強いと判断し、収益価格より比準価格に重きを置き、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(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 街路 0.0	地 街路 -6.0
	標準地番号	5 - 11							準 交通 0.0	域 交通 0.0
	公示価格 3,270,000 円 / ㎡	[105.5] 100	100 [100.0]	100 [134.4]	[97.0] 100	2,490,000	化 環境 0.0		要 環境 +43.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0	地 街路 +2.0
	新宿(都)	5 - 11							準 交通 0.0	域 交通 -2.0
	前年指定基準地の価格 2,280,000 円 / ㎡	[111.8] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	[97.0] 100	2,500,000	補 画地 0.0		因 行政 +10.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 2,240,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	不動産市場への資金流入は円安の影響も加わり、旺盛かつ継続的で、不動産に対する需要はより強まっている。				
	- 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				〔 地 域 要 因 〕	最寄駅への接近性は良好で、広幅員の街路に面し高度利用可能な商業地域で、地区計画が都市計画決定されている。				
	代表標準地 標準地 標準地番号	-			〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に特段の変動はない。				
	公示価格	円 / ㎡								
	変動率	年間 +11.6 %	半年間 %							