

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） - 11	東京都	区部第 3	氏名	不動産鑑定士 杉浦 公庸

鑑定評価額	2,520,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,750,000 円 / m ²
-------	-----------------	-------------------------	------------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	1,300,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 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				新宿区市谷船河原町 1 9 番 8 外				地積 (㎡)	1,438	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		1 住居 (60,300) 準防高度 (2種最高20m) (その他)				
	1 : 1.5		共同住宅 R C 5F 1B		中層マンションが建ち並び環境の良い住宅地域		南西4.9 m 区道		水道、ガス、下水		飯田橋680 m		(70,197)				
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 60 m、南 80 m、北 80 m				標準的使用		中層共同住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 32 m、奥行 約 45 m、規模 1,440 ㎡程度、形状 長方形														
	地域的特性		特記 特にない。				街 4 . 9 m区道		交通 飯田橋駅 南西方680 m		法令 1 住居 (70,197) 準防高度 (2種最高20m)						
	事項		路				施設				規制						
地域要因の将来予測		中規模中層マンション等が建ち並び品等が良好な住宅地域として、当分の間、現状を維持していくものと予測。															
(3) 最有効使用の判定		中層共同住宅地								(4) 対象基準地の個別的要因		方位非考慮 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 1,740,000 円 / ㎡													
		収益還元法		収益価格 / 円 / ㎡													
		原価法		積算価格 / 円 / ㎡													
		開発法		開発法による価格 1,750,000 円 / ㎡													
(6) 市場の特性		同一需給圏は、新宿区を中心とする都心部の優良・準優良住宅地域で、需要者の中心はマンション分譲を計画する不動産業者やデベロッパー等である。近隣地域は新宿区内でも品等が高い住宅地域で、マンション開発素地としてデベロッパー等の需要は強く、山手線内高級マンションの品薄感等から、価格動向は非常に強含みで推移している。市場の中心価格帯は規模等により様々であるが、優良なデベロッパー等では土地の総額は 1 0 億円以上が普通である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する規模が比較的大きい事例等から価格が決定されており、市場性を反映している。開発法による価格は、分譲マンションを想定し、主たる需要者は投資採算性を指標として土地を取得すると判断され、規範性は高い。よって、本件においては、開発法による価格を重視し、比準価格は参考に留め、指定基準地との検討等を踏まえ、上記のとおり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 街路 0.0		地 街路 +1.0	
	標準地番号 新宿 - 20													準 交通 0.0		域 交通 +2.0	
	公示価格 1,550,000 円 / ㎡		[107.0] 100		100 [100.0]		100 [94.6]		[100.0] 100		1,750,000			化 環境 0.0		要 環境 -10.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 新宿 (都) - 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		対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)		内 訳	標 街路 0.0		地 街路 -3.0	
														準 交通 0.0		域 交通 +3.0	
	前年指定基準地の価格 1,030,000 円 / ㎡		[113.6] 100		100 [100.0]		100 [67.3]		[100.0] 100		1,740,000			補 画地 0.0		因 行政 -1.0	
														正 行政 0.0		その他 0.0	
														その他 0.0			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,510,000 円 / ㎡				価 変 動 形 成 要 因 の		〔 一 般 的 要 因 〕		不動産に対する需要は引き続き堅調であるが、金利上昇傾向の影響等をうけ、若干の高値警戒感も出始めている。								
	- 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 〕		最寄駅が徒歩圏内で、山手線内側の品等が良好な住宅地域として成熟している。地域要因に特段の変化はない。								
	代表標準地 標準地 標準地番号 -		公示価格 円 / ㎡				〔 個 別 的 要 因 〕		個別的要因に特段の変動はない。								
	変動率		年間 +15.9 % 半年間 %														