

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットアプレイザル青山
新宿(都) 5 - 14	東京都	区部第 3	氏名	不動産鑑定士 杉浦 公庸

鑑定評価額	651,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	2,200,000 円 / ㎡
-------	---------------	-----------	-----------------

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]	1,640,000 円 / ㎡
(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) (その他)		
	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22.5 m 区道、北側道	水道、ガス、下水	江戸川橋230 m		(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	高層店舗付共同住宅地					
	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 正方形								
	地域的特性	特記事項 特になし			街路 2 2 . 5 m区道	交通施設	江戸川橋駅 南西方230 m		法令規制	商業 (100,500) 防火高度 (最高40m)	
	地域要因の将来予測	街路条件が良好な区道沿いに、主に中高層の店舗・事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、今後も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		高層店舗付共同住宅地					(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 2,320,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 1,700,000 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、新宿区及び隣接区内の街路条件が良好で、店舗兼事務所ビルのほか、店舗・事務所兼共同住宅等も見られる商業地域である。需要者は自用のビル所有目的の法人の他、収益物件の建築・転売を計画する不動産業者や法人投資家等が中心である。資金調達環境は良好であり、これら投資家等の需要は強いが、供給は少ない。取引価格は㎡当たり 2 5 0 万円を超えるケースも見られ、標準的な土地、建物の取引総額は 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		主たる需要者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、周辺の賃貸事例を基礎に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やや強いと判断し、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 -5.0 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 新宿 5 - 12										
	公示価格 1,650,000 円 / ㎡	[107.0] 100	100 [102.0]	100 [ 81.7]	[103.0] 100	2,180,000					
(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 -2.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	新宿 (都) 5 - 19										
	前年指定基準地の価格 1,750,000 円 / ㎡	[120.0] 100	100 [102.0]	100 [ 97.0]	[103.0] 100	2,190,000					
(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 1,930,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〔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〕	最寄駅への接近性は良好で、広幅員の街路に面し、中高層住居系建物等が多く見られ、需要者のニーズは安定的で強い。					
	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 +14.0 %	半年間 %								