

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出
新宿(都)5-18 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)5-18 | 東京都 | 区部第3 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 岩下 剛佳 |
| 鑑定評価額 | | 1,380,000,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 2,600,000 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] | 1,770,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 7年 6月 30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 | | 新宿区西早稲田二丁目6 6 0 番4外「西早稲田2 - 2 0 - 5」 | | | | 地積 (㎡) | | 529 () | | 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) 防火高度 (最高40m) |
| | 不整形 1:1 | 店舗兼共同住宅 S R C 13F1B | | 中高層の店舗兼共同住宅等が多い路線商業地域 | | 西22m都道、背面道 | | 水道、ガス、下水 | | 西早稲田 80m | | (その他) 第二種文教地区 (100, 600) |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 30 m、西 0 m、南 20 m、北 30 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 26 m、奥行 約 20 m、規模 | | 520 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | | 街 2 2 m都道 | | 交通施設 | | 西早稲田駅 東方80m | | 法令 規制 | 商業 高度 (最高40m) 第二種文教地区 (100, 600) 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 | | 形状 二方路 | | -2.0 +2.0 |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | | 取引事例比較法 | | 比準価格 | | 2,860,000 円/㎡ | | | | | | |
| | | 収益還元法 | | 収益価格 | | 2,150,000 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、需要者の中心はマンション開発業者のほか一般の事業法人や不動産投資法人である。高度利用が可能でマンション建設用地の需要が強いが、開発に適した素地の供給は限定的で、圏内の需給動向は堅調に推移している。なお、画地規模や取引態様の個性が強いため、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、標準地及び指定基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) 公示価格とした | 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0 交通 -0.5 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 標準地番号 新宿5-20 公示価格 2,910,000 円/㎡ | | [103.9] 100 | 100 [100.0] | 100 [114.4] | [100.0] 100 | 2,640,000 | | | | | |
| (9) 指定からの検討 | 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 -2.0 交通 -3.8 環境 -5.0 行政 -10.0 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 [80.6] | [100.0] 100 | 2,550,000 | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 2,100,000 円/㎡ | | | | 価格形成要因の 変動状況 | [一般的要因] | | 東京都心区の不動産価格は高値圏で推移している。今後は金利動向、外国為替市場の動向、地政学的リスク等の諸要因に左右される。 | | | | |
| | -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] | | 明治通り沿道に位置し、周辺では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圧力が顕著である。地域要因に変動は無い。 | | | | |
| | | | | | | [個別的要因] | | 個別的要因に変動はない。 | | | | |
| | 変動率 年間 +23.8 % 半年間 % | | | | | | | | | | | |