

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三建
新宿（都） 5 - 19	東京都	区部第 3	氏名	不動産鑑定士 小川 征誠

鑑定評価額	496,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	2,100,000 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 3 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	1,480,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 29 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		新宿区若松町 1 1 0 番 3 「若松町 3 3 - 9」				地積 (㎡)	(236)	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) 都市計画道路 (100,500)			
	1 : 1.5	店舗、事務所兼共同住宅 S R C 11F 1B	中低層店舗、高層マンションが混在する商業地域		南15 m 都道、 西側道	水道、 ガス、 下水	若松河田300 m					
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 35 m、北 0 m				標準的使用	高層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 18 m、規模 230 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	1 5 m 都道	交通施設	若松河田300 m	法令規制	商業 (100,500) 防火 高度(最高40m) 都市計画道路		
	地域要因の将来予測		今後当分の間は現状のまま推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		高層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 2,200,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 2,000,000 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その隣接区内の幹線道路及び準幹線道路沿いで中高層の店舗兼共同住宅が建ち並び商業地域、近隣商業地域である。需要者の中心は自己使用目的の法人のほか、収益目的の不動産業者及び個人投資家、開発目的のデベロッパーである。商業地であるが、共同住宅地としての立地も良好で需要が根強いことから土地需要は堅調である。商業地の取引規模は様々であるが、当該地域の土地取引の中心価格帯は 1 9 0 万円 / ㎡から 2 3 0 万円 / ㎡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		比準価格は広範囲から収集した取引事例から試算しており市場性を的確に反映している。これに対し、収益価格は収益性を反映しており、建築費の上昇がみられるが比準価格との開差は小さい。近隣地域は中低層店舗、高層マンションが混在する商業地域であり、取引に当たっては市場性と収益性を同時に考慮すると考えられる。したがって、比準価格と収益価格を関連づけ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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	対象基準地の標準価格 (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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 新宿	5 - 13										
	公示価格 1,900,000 円 / ㎡	[110.5] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	2,100,000						
(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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
		-										
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(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 1,750,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	新型コロナの影響は収束しており、需要は堅調であり、金融機関の融資姿勢、需要者の購入意欲は積極的である。						
	- 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〕	中低層店舗、高層マンションが混在する商業地域であり、新型コロナの影響は収束しており、地価は上昇基調で推移している。						
	代表標準地	標準地			〔個別的要因〕	個別的要因に特段の変動は見られない。						
	標準地番号	新宿	5 - 13									
	公示価格 1,900,000 円 / ㎡											
変動率		年間 +20.0 %	半年間 +10.5 %									