

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社横須賀不動産鑑定事務所
新宿(都)5-28	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 高橋 信太郎
鑑定評価額	992,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,500,000 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 5日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年 1月]	1,140,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格			倍
(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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		新宿区東五軒町 1 5 番 1 外 「東五軒町 3 - 2 8」				地積 (㎡)	661 ( )	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		準工 ( 60 , 300 ) 準防 高度(3種最高30m)			
	1:1.5	事務所 R C 5F1B		事務所、共同住宅等 が混在する地域		南8m区道	水道、 ガス、 下水	飯田橋 630m		(その他) 特別用途地区 ( 70 , 300 )			
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 150 m、南 0 m、北 30 m					標準の使用	高層事務所兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模		600 ㎡程度、形状 長方形								
	地域の特性	特記 事項	特記すべき事項はない		街 路	8 m区道	交通 施設	飯田橋駅 北西方630m		法令 規制	準工 高度(3種最高30m) 特別用途地区 ( 70 , 300 ) 準防		
	地域要因の 将来予測	飯田橋駅徒歩圏に位置し、中高層共同住宅、中高層事務所ビルがみられる地域である。近年は共同住宅用地としての需要が強く、将来的には共同住宅地域に純化していくことが予測される。											
(3)	最も有効使用の判定		高層事務所兼共同住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因	ない				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		1,710,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		1,290,000 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中高層共同住宅や中高層事務所ビル等が存する地域である。主たる需要者は収益物件の開発を目的とする不動産業者や投資法人等と考えられる。また、一定規模を有する画地についてはマンション開発業者の需要が旺盛である。取引価格帯は規模等に応じて様々であるが、総額で数億円から数十億円規模となっている。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は新宿区内の類似地域における規範性の高い取引事例を比準して求められた市場性を反映した価格である。収益価格は中長期的に安定的と認められる純収益を還元して求められた対象基準地の収益性を反映した価格である。主たる需要者は投資採算性や収益性を重視しつつ、取引動向を勘案して意思決定を行っていることから、本件ではこれらを関連付けて、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示規 準とし た価格	代表標準地 標準地番号 新宿5-39		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 +1.0 交通 +3.0 環境 +18.0 行政 +12.0 その他 0.0		
	公示価格 1,910,000 円/㎡		[ 108.4 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 137.5 ]	[ 100.0 ] 100	1,510,000						
(9) 指定 基準 地の 検討	指定基準地番号 新宿(都)5-26		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 +5.0 環境 +21.0 行政 +11.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 1,820,000 円/㎡		[ 115.4 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 141.0 ]	[ 100.0 ] 100	1,490,000						
(10) 対象 基準 地の 前年 の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,300,000 円/㎡			価格 形成 要因 の変 動 状況	[ 一般的 要因 ]	金利の先高感はあるが、物価上昇で実質金利はマイナス圏にあり、不動産市場は底堅い動きが続いている。							
	-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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[ 地 域 要 因 ]	交通便利性に優れ投資家の不動産投資需要や不動産業者のマンション用地取得需要は根強く、地価は上昇基調で推移している。						
							[ 個別的 要 因 ]	個別的な要因に特段の変動はない。					
	変動率 年間 +15.4 % 半年間 %												