

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	すみれ総合鑑定事務所
新宿(都)5-4	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 関 淳一

鑑定評価額	4,770,000,000 円	1㎡当たりの価格	20,300,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	----------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月3日	(6)路線価	[令和5年1月]	15,840,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月7日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	所在及び地番並びに「住居表示」等		新宿区西新宿一丁目18番2「西新宿1-18-2」				地積 (㎡)	235	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 (80,1000) 防火			
	台形 1:1	店舗兼事務所 S R C 9F 3B	高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地域		東36 m 都道	水道、ガス、下水	新宿170 m		(その他) 駐車場整備地区 地区計画等 (100,1000)			
(2) 近隣地域	範囲		東 0 m、西 15 m、南 10 m、北 20 m			標準的使用	高層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 15 m、			規模		240 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性		特記 特記すべき事項はない。		街 3 6 m都道		交通	新宿駅 西方170 m		法令 商業 (100,1000) 防火 駐車場整備地区 地区計画等		
	地域要因の将来予測		事項		路		施設		規制			
(3) 最有効使用の判定	高層店舗地						(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		20,900,000 円 / ㎡							
	収益還元法		収益価格		19,700,000 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、都心区で代表的な繁華性を有する高度商業地域である。需要者の中心は、収益物件の開発を目的とする資金力のある投資家である。新型コロナウイルス感染症の影響の弱まりや外国人観光客の増加等に加え、新宿駅至近の稀少性が高い立地における投資需要は堅調であり、地価は強含んでいる。市場価格は取引において個別に形成されることが一般的であり、中心価格帯は個別物件により異なるのが現状である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	新宿駅西口至近に高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ繁華性が高い商業地域で、取引意思決定においては、取引価格による実証性と投資採算としての収益性がともに重視される。比準価格は同一需給圏における商業地の取引事例を採用し、収益価格の還元利回りは不動産投資市場の実態を踏まえて査定した。両試算価格ともに適切な資料をもとに判定しており、比準価格と収益価格を関連づけ、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	標準街路	0.0	地 街路	0.0
	標準地番号								標準交通	0.0	域 交通	+3.0
	新宿 5 - 5								標準環境	0.0	要 環境	-4.0
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格		[102.2]	100	100	[100.0]	20,300,000	補画地	+5.0	因 行政	0.0	
	20,600,000 円 / ㎡		100	[105.0]	[98.9]	100		正 行政	0.0	その他	0.0	
								その他	0.0			
(10) 対年対象標の基準検準価討地格の等前か	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	標準街路	0.0	地 街路	-1.0
	新宿 (都) 5 - 10								標準交通	0.0	域 交通	-1.0
	前年指定基準地の価格		[104.0]	100	100	[100.0]	20,200,000		補画地	+2.0	因 行政	-20.0
17,700,000 円 / ㎡		100	[102.0]	[89.4]	100	正 行政		0.0	その他	0.0		
								その他	0.0			
(10) 対年対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 19,600,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡				価格変動形成要因の	(一般的要因)	ウィズコロナ下での政策等により投資需要は堅調であるが、物価高騰や金融市場の変動、国外情勢等には引き続き注視を要する。					
	(地域要因)					新宿駅に近い商業地域で、賃貸需要は回復しつつあり、希少性・繁華性とともに高く投資需要は堅調なため、地価は緩やかに上昇している。						
	(個別的要因)					個別的要因に変動はない。代替不動産との競争力は普通であり、変動はない。						
	変動率	年間	+3.6 %	半年間		%						