

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	野村不動産ソリューションズ株式会社
新宿(都)5-13	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 山崎 佳代
鑑定評価額	186,000,000,000 円		1㎡当たりの価格	12,900,000 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5日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	9,230,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月23日	(5)価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		新宿区西新宿二丁目6番「西新宿2－6－1」				②地積(㎡)	14,445()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業(80,1000)防火				
	1：1.5	事務所、店舗兼公会堂等 S 52F 4B	高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ中心的商業地域	南40 m 都道、四方路	水道、ガス、下水	新宿640 m	(その他) 特定街区 駐車場整備地区(100,1090)				
(2)近隣地域	①範囲	東 200 m、西 150 m、南 200 m、北 150 m				②標準の使用	超高層店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 95 m、奥行 約 150 m、規模 14,000 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路 4 0 m都道	交通施設	新宿駅西方640 m	法令規制	商業(100,1000)防火 特定街区 駐車場整備地区			
	⑤地域要因の将来予測	新宿駅西口エリアに超高層店舗兼事務所ビルが連立する日本を代表する超高層オフィス街地域である。新宿駅を中心として周辺では複数の再開発事業が進捗中であり、今後も発展的に推移していくものと予測される。									
(3)最有効使用の判定	超高層店舗兼事務所地					(4)対象基準地の個別的要因	四方路容積率		+7.0 +3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 13,800,000 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 12,100,000 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5区で超高層の店舗事務所等が建ち並ぶオフィス街商業地域である。主たる需要者は、自社ビルや収益物件の開発を目的とする資金力のある事業法人や投資家等である。オフィス賃料は弱含んでいるが、投資需要は旺盛で価格はやや上昇基調で推移している。取引における価格帯は規模等に応じて様々であり、個別物件により異なるのが実情であるが、稼働中の複合不動産は総額で数十億円から数千億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	比準価格は新宿区及び隣接区内のオフィス街商業地等、規範性の高い取引事例を比準して求めた、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利回りで還元して求めた収益性を反映した価格である。主たる需要者は自用または投資用目的の双方とも考えられることから、本件では比準価格及び収益価格を関連づけて、代表標準地との検討を踏まえ、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	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 新宿 5－9	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 +7.0 +3.0 0.0	地域要因その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 12,800,000 円／㎡	[100.8] 100	100 [110.2]	100 [100.0]	[110.2] 100	12,900,000					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他		地域要因その他	
	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討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 12,800,000 円／㎡			③価格変動形成要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	世界的金融引締めや物価高騰の影響に注意は要するが、金融緩和継続、雇用所得環境改善により不動産市場は底堅い動きが継続している。					
	①－2 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 新宿 5－9 公示価格 12,800,000 円／㎡					オフィス賃料は弱含んでいるが、新宿西口の周辺地域では複数の再開発が進行中であり投資不動産需要は堅調である。					
	②変動率 年間 +0.8 % 半年間 +0.8 %					個別的要因に変動要因は特にない。代替競争関係にある不動産と比較した競争力は普通である。					