

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社佐藤不動産鑑定コンサルティング
新宿（都） 5 - 16	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 佐藤 勝己

鑑定評価額	4,950,000,000 円	1㎡当たりの価格	6,130,000 円/㎡
-------	-----------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	4,860,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 23 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	新宿区西新宿三丁目141番3外「西新宿3-2-5」				地積 (㎡)	808	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 (80,800) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,800)	
	1:2.5	事務所 SRC 9F 1B	中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	南東40m 国道	水道、ガス、下水	新宿640m		
(2) 近隣地域	範囲	東 40m、西 80m、南 100m、北 40m			標準的使用	中高層店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 40m、			規模	800㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 4.0m 国道	交通 新宿駅 南西方640m	法令 商業 (100,800)	防火 駐車場整備地区	
	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	中高層店舗兼事務所地				(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	6,460,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	5,450,000 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JR新宿駅周辺の中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地域が中心で、周辺区も含み広域的である。需要者は自用又は賃貸を目的とした資金力が豊富な法人や投資法人が中心と考えられる。賃料水準はやや下落傾向にあるが商業地としての稀少性を有するほか各種政策効果により投資環境は良好であるものの、先行きは不透明である。敷地規模や基準容積率による物件の個別性に基つき取引の個性が強く、取引の中心となる価格帯は見出しづらい。							
(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によって試算しており市場性を的確に反映している。収益価格は収益性を反映しており、比準価格との開差は小さい。近隣地域は中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域であり、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、更に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) 公規価示標準価格と格しをた	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 補正 行政 3.0 其他 0.0	地 街路 -3.0 域 交通 +5.0 要 環境 +16.0 因 行政 -10.0 其他 0.0
	新宿 5 - 4	[100.5]	100	100	[100.0]	6,140,000		
	公示価格 6,490,000 円/㎡	100	[99.9]	[106.3]	100			
(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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 補正 行政 +7.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 +58.0 因 行政 +20.0 其他 0.0
	新宿（都） 5 - 13	[100.8]	100	100	[100.0]	6,130,000		
	前年指定基準地の価格 12,700,000 円/㎡	100	[110.2]	[189.6]	100			
(10) 対年ら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 6,080,000 円/㎡			価格変動形状要因	〔一般的要因〕	住宅の実需や投資需要は堅調であるが、物価高や国外情勢等の状況から今後の見通しは不透明である。		
	- 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〕	中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域である。地域要因に特段の変動は見られない。	
	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/㎡)	〔個別的要因〕
	新宿 5 - 4	[100.5]	100	100	[100.0]	6,140,000		
	公示価格 6,490,000 円/㎡	100	[99.9]	[106.3]	100			
	変動率	年間 +0.8 %	半年間 %					