

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総合不動産鑑定所
新宿 (都) 5 - 24	東京都	区部第 3	氏名	不動産鑑定士 酒井 純子

鑑定評価額	3,150,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,480,000 円 / m ²
-------	-----------------	-------------------------	------------------------------

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	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	4,190,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	新宿区西新宿七丁目 1 2 2 番 1 外「西新宿 7 - 2 1 - 2 2」				地積 (m ²)	574	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 (80,700) 防火 (その他) 駐車場整備地区 特別用途地区 (100,670)	
	1 : 1.5	店舗兼事務所 S R C 10F 1B	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	南西 30 m 都道、南東側道	水道、ガス、下水	西新宿 190 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 60 m、南 0 m、北 0 m			標準的使用	高層店舗、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 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街路	3 0 m 都道	交通施設	西新宿駅東方 190 m	法令 商業 (100,670) 防火 規制 駐車場整備地区 特別用途地区
	地域要因の将来予測	価格形成要因の変動は特に認められず、青梅街道沿いに中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ新宿副都心外延部の商業地域として、当分の間現状を維持するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	高層店舗、事務所兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+3.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,800,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	4,840,000 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、主として新宿区を中心に隣接区内の幹線・準幹線道路沿いの商業地域。需要者の中心は、機関投資家、不動産投資法人、収益用不動産を開発運営する不動産業者、一般企業法人等である。当該地域は、良好な立地条件から安定した収益が見込め底堅い需要がある。商業地の取引は稀少性から個別性が強く、市場の中心価格帯は規模によって相当な幅があり、土地は対象基準地と同規模程度で総額 3 0 億円程度である。							
(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、規範性の高い取引事例から求め市場の実態を反映し客観的で説得力がある。収益価格は、西新宿駅周辺のオフィスビル街の地域性に基づき不動産の収益性を反映した理論的な価格である。市場参加者は、代替不動産の取引価格や稀少性に加え、対象不動産の収益性を考慮し意思決定することから、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、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 / m ²)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +3.0 正 行政 -3.0 其他 0.0	地 街路 -3.0 域 交通 +4.0 要 環境 +19.0 因 行政 +3.0 其他 0.0
	新宿 5 - 4	[101.0] 100	100 [99.9]	100 [123.6]	[103.0] 100	5,470,000		
(9) 指か定ら基の準換地討	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 / m ²)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +2.0 要 環境 -29.0 因 行政 +3.0 其他 0.0
	新宿 (都) 5 - 15	[101.8] 100	100 [102.0]	100 [74.6]	[103.0] 100	5,510,000		
(10) 対年ら象標の基準換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 5,390,000 円 / m ² - 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		価格変動形成要因	一般的な要因	新型コロナウイルスの影響による店舗、オフィス需要の減退から持ち直しつつあり、良好な資金調達環境を背景に投資意欲は回復傾向である。			
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²	変動率 年間 +1.7 % 半年間 %			地域要因	西新宿の青梅街道沿いオフィス街として既に成熟しており、地域要因に大きな変動はないが、不動産投資の二極化の影響を受けている。		
				個別的要因		個別的要因に変動はない。		