

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社横須賀不動産鑑定事務所
新宿(都)5-3	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	3,700,000,000 円	1㎡当たりの価格	11,500,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 10日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 6年 1月]	8,100,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 6年 6月 22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		新宿区新宿三丁目102番10外 「新宿3-33-10」				地積 (㎡)	322 ()	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		
	1.2:1	事務所、店舗兼劇場 SRC8F2B		中高層の店舗ビル等 が多い繁華な商業地 域		北15m区道、 東側道	水道、 ガス、 下水	新宿三丁目 120m		(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,800)		
(2) 近 隣 地 域	範囲	東40m、西40m、南20m、北30m					標準的使用	中高層店舗地				
	標準的画地の形状等		間口約20m、奥行約15m、規模300㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記 事項	駅及び中心繁華街への接近 性、回遊性に比較優れた 店舗ビルが建ち並ぶ商業地 域		街 路	15m区道	交通 施設	新宿三丁目駅120m		法令 規制	商業 地区計画等 駐車場整備地区 (100,800) 防火	
	地域要因の 将来予測	大型商業施設が立地する新宿通りの背後で店舗ビル等が集積する商業地域である。土地利用形態に特段の変化はなく、 流行等の変化に応じたテナントの入れ替えを経て維持・発展を続けていくものと予測する。										
(3)	最も有効使用の判定	中高層店舗地					(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	基準価格		11,600,000 円/㎡							
		収益還元法	収益価格		11,400,000 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	同一需給圏は新宿駅周辺を中心に新宿区内及び都心、副都心で繁華性の高い商業地域と判定した。主たる需要者は収益 目的の投資法人、大手商業施設運営会社等が想定される。供給が少なく、投資適格物件や開発素地は希少性を有し、高 値で取引される蓋然性が高い。金利の先高感払拭できないが、不動産投資需要は依然として堅調である。取引価格帯 は多様であり、総額で数十億円から数百億円と推察される。										
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	基準価格は、規範性を有する取引事例を重視して求め市場の実態を反映している。収益価格は、賃貸市場を踏まえた賃 料から求めたもので対象基準地の収益性を反映している。対象基準地は賃貸需要、取引需要とも底堅く、典型的な需要 者は収益性を重視しつつ取引市場を踏まえて意思決定をしていることから、基準価格及び収益価格を同等に重視しこれ らに関連付け、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 示 価 格 と し た	代表標準地 標準地 番号 新宿5-3	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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳 標準 化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.0 交通 -2.0 環境 -36.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 6,580,000 円/㎡		[104.8] 100	100 [99.0]	100 [63.3]	[103.0] 100	11,300,000					
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号 新宿(都)5-10	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 の基準価格 (円/㎡)	内 訳 標準 化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.0 交通 +2.0 環境 +65.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 18,400,000 円/㎡		[105.4] 100	100 [102.0]	100 [170.0]	[103.0] 100	11,500,000					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 10,400,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の 検 討	[一般的 要因]	訪日外客数は24年月別でコロナ禍前の19年を上回る水準 となった。一方で人手不足も懸念されている。						
	-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]	アフターコロナ、インバウンド需要回復により商況は改善し ている。24年3月期決算による伊勢丹新宿本店売上高は過 去最高となった。					
	変動率 年間 +10.6 % 半年間 %						[個別的 要因]	個別的要因に特段の変動はない。				