

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 - 15	東京都	区部第 3	氏名	不動産鑑定士 佐藤 勝己

鑑定評価額	2,530,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	4,750,000 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 3 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	3,530,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 17 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	所在及び地番並びに「住居表示」等		新宿区四谷三丁目 1 番 8				地積 (㎡)	(533)	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) 防火高度 (最高50m) (その他) 特別用途地区 (100,700)	
	1 : 1.5	事務所 S R C 8F 2B	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		北40 m 国道、背面道	水道、ガス、下水	四谷三丁目140 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 90 m、南 0 m、北 70 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 25 m、			規模 500 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない。		街 4 0 m国道		交通 四谷三丁目駅 東方 140 m	法令 商業 (100,700) 防火高度 (最高50m) 特別用途地区			
		事項		路		施設	規制			
	地域要因の将来予測	近隣地域は新宿通り沿いに中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域として熟成している。地域要因に特段の変動はなく、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		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	二方路 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 5,020,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 4,360,000 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 J R 四ツ谷駅を中心とした新宿区のほか、周辺隣接区において中高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ商業地域であり、広域的である。需要者は自用又は賃貸目的の法人や投資法人が中心と考えられる。商業地としての稀少性が高いため投資需要は根強い。物件ごとの個別性を反映して取引の個性性が強く、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		比準価格は敷地規模及び街路条件を重視して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。これに対し、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店舗兼事務所等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、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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 新宿 5 - 8									
	公示価格 4,500,000 円 / ㎡	[105.6] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	4,750,000				
(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 訳	標準 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 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 4,270,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	需要は堅調で地価は上昇傾向が継続しているが、物価や金利の変動に引き続き注意する必要がある。				
	- 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 〕	視認性の高い幹線道路沿いの商業地域であり、需要は根強い。地域要因に特段の変動はない。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 新宿 5 - 8				〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に特段の変動はない。				
	公示価格 4,500,000 円 / ㎡									
	変動率	年間 +11.2 %	半年間 +5.6 %							