

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 本社事業部
新宿(都) 5 - 13	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 松浦 理映子

鑑定評価額	194,000,000,000 円	1㎡当たりの価格	13,400,000 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 1 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	9,370,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 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		新宿区西新宿二丁目 6 番「西新宿 2 - 6 - 1」				地積 (㎡)	14,445 ()	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 (80,1000) 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	範囲	東 200 m、西 150 m、南 200 m、北 150 m				標準的使用	超高層店舗兼事務所地			
	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							
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 4 0 m都道		交通施設	新宿駅 西方640 m		法令 商業 (100,1000) 防火 特定街区 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	新宿駅西口エリアは日本を代表するオフィスエリアの一つであり、新宿駅周辺では再整備が進行中である。今後は再整備により街の更新がなされ、引き続き高い競争力を維持するものと予測する。								
(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 14,200,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 12,600,000 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、都心区に存する事務所や店舗が建ち並ぶ高度商業地域一帯である。中心となる需要者は、大手不動産業者や資金調達能力を有する法人投資家等である。投資意欲は旺盛な状態が続いており、稀少性のある優良物件に対する需要は引き続き底堅い。市場の中心となる価格帯は、物件規模等の個性を反映して様々であり、中心価格帯を見出すことは難しい。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ中心的商業地域に所在し、典型的な需要者は投資目的の不動産業者等であることから、市場性を反映した実証的な価格である比準価格と賃貸経営の投資採算性を示す収益価格を検討すると考えられる。両試算価格を再吟味した結果、妥当性は検証できたことを踏まえ、両価格の説得力は同程度であることから、比準価格と収益価格を関連づけ、代表標準地との検討を踏まえ、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	地 街路 0.0	
	標準地番号 新宿 5 - 9							準 交通 0.0	域 交通 0.0	
	公示価格 13,000,000 円 / ㎡	[103.1] 100	100 [110.2]	100 [100.0]	[110.2] 100	13,400,000	補 画地 +7.0	要 環境 0.0		
(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	正 行政 +3.0	因 行政 0.0	
	-							正 行政 +3.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			その他 0.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 12,900,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	経済活動の正常化とともにわが国の景気は緩やかに回復しているが、物価高騰や金融市場の不確実性に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〕	西新宿オフィスエリアの高度商業地域であり、稀少性は高く投資需要は堅調である。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 新宿 5 - 9	公示価格 13,000,000 円 / ㎡			〔個別的要因〕	個別的要因の変動はない。				
	変動率 年間 +3.9 % 半年間 +3.1 %									