

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	4,280,000,000 円	1㎡当たりの価格	13,300,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 5日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年 1月]	9,160,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20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 S R C 8F2B		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 40 m、西 40 m、南 20 m、北 30 m					標準的使用	中高層店舗地						
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 15 m、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、回遊性に優れた店舗ビ ルが建ち並ぶ商業地域		街 路	1 5 m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	新宿通り背後の回遊性を有する商業地域である。周辺では複数の建替えプロジェクトが進行中で、インバウンド需要の増大や環境変化に応じたテナント入替え等を通じて今後も発展を続けていくものと予測する。												
(3)	最有効使用の判定						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		13,500,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		13,100,000 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東京都心、副都心で繁華性の高い商業地域。主たる需要者は大手不動産開発業者、国内外の投資法人、大手商業施設運営会社等が想定される。金利の先高感や世界経済の不透明感はあるものの、高度商業地域の投資適格物件や開発余地は希少性を有し、不動産取得需要は底堅く高値で取引される傾向にある。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	比準価格は、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、賃貸市場を踏まえて求めたもので対象基準地の収益性を反映している。対象基準地は取引需要、賃貸需要とも底堅く、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、比準価格及び収益価格はいずれも説得力を有している。したがって両試算価格を同等に関連付け、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		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	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 -1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 -2.0 -40.0 0.0 0.0
	公示価格 7,250,000 円/㎡		[105.1] 100	100 [99.0]	100 [59.4]	[103.0] 100	13,300,000		画地 行政 その他	-1.0 0.0 0.0	行政 その他		0.0 0.0	
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号 新宿(都)5-10		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	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 +2.0 +54.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 19,400,000 円/㎡		[106.7] 100	100 [102.0]	100 [158.7]	[103.0] 100	13,200,000		画地 行政 その他	+2.0 0.0 0.0	行政 その他		0.0 0.0	
(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			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一 般 的 要 因]	訪日外客数は25年の月別でいずれも過去最高水準を更新している。一方で労働力不足等の供給制約によるインフレ圧力が高まっている。								
	前年標準価格 11,500,000 円/㎡					[地 域 要 因]	25年3月期の伊勢丹新宿本店売上高は過去最高を更新。基準地が存する通り沿いの複数箇所で見込み機能更新が図られている。							
	-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 標準地 公示価格 円/㎡						[個 別 的 要 因]	個別的要因に特段の変動はない。						
変動率 年間 +15.7 % 半年間 %														