

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	すみれ総合鑑定事務所
新宿（都） 5 - 4	東京都	区部第 3	氏名	不動産鑑定士 関 淳一

鑑定評価額	5,240,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	22,300,000 円 / m ²
-------	-----------------	-------------------------	-------------------------------

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 3 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7 年1月]	17,510,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 9 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		新宿区西新宿一丁目 1 8 番 2 「西新宿 1 - 1 8 - 2」				地積 (㎡)	(235)	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					
	台形 1：1	店舗兼事務所 S R C 9F 3B	高層の店舗兼事務所ビル が建ち並ぶ高度商業地域		東36 m 都道	水道、 ガス、 下水	新宿170 m		(その他) 駐車場整備地区 地区計画等 (100,1000)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 15 m、南 10 m、北 20 m				標準的使用	高層店舗地							
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 15 m、				規模 240 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	3 6 m都道	交通施設	新宿駅 西方170 m	法令規制	商業 (100,1000) 防火 駐車場整備地区 地区計画等				
	地域要因の将来予測	新宿駅に近い繁華な高度商業地域であり、周辺では新宿グランドターミナル構想や甲州街道を跨ぐ新宿駅西南口地区再開発計画等があり、これら事業の進捗に伴い、今後は発展傾向が続くものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定		高層店舗地					(4) 対象基準地の 個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 22,600,000 円 / ㎡											
		収益還元法	収益価格 22,000,000 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、都心区で代表的な繁華性を有する高度商業地域である。需要者の中心は、収益物件の開発を目的とする資金力のある投資家である。インバウンドにより商業施設は活況を呈しており、店舗賃貸の需給関係は安定している。新宿グランドターミナル構想による再開発期待に加え、新宿駅至近の稀少性が高い立地における投資需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。取引の中心となる価格帯は、取引の個性が強くなり一定の水準を見出しづらい。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		新宿駅西口至近に高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ繁華性が高い商業地域で、取引意思決定においては、取引価格による実証性と投資採算としての収益性がともに重視される。比準価格は同一需給圏における商業地の取引事例を採用し、収益価格の還元利回りは不動産投資市場の実態を踏まえて査定した。両試算価格ともに適切な資料をもとに判定しており、比準価格と収益価格を関連づけ、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 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	地域街路	0.0		
	標準地番号	新宿 5 - 5							標準交通	0.0	地域交通	+3.0		
	公示価格	22,200,000 円 / ㎡	[102.0] 100	100 [105.0]	100 [96.8]	[100.0] 100	22,300,000		標準環境	0.0	地域環境	-6.0		
(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	標準画地	+5.0	要因行政	0.0		
	新宿(都)	5 - 10							標準行政	0.0	その他	0.0		
	前年指定基準地の価格	19,400,000 円 / ㎡	[110.8] 100	100 [102.0]	100 [94.9]	[100.0] 100	22,200,000		標準その他	0.0	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 21,400,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	物価上昇や金融市場の動向、国外情勢等には継続して注視を要するが、国内不動産市場は堅調に推移している。								
	- 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					〔地域 要因〕	新宿駅に近い商業地域で、賃貸需要、希少性・繁華性とともに高く投資需要は堅調なため、地価は上昇傾向にある。							
	代表標準地	標準地					〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。代替不動産との競争力は普通であり、変動はない。						
	標準地番号	-												
	公示価格 円 / ㎡													
	変動率	年間 +4.2 %	半年間 %											