

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 - 10	東京都	区部第 3	氏名	不動産鑑定士 佐藤 勝己

鑑定評価額	20,900,000,000 円	1 m ² あたりの価格	21,500,000 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]	15,840,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 12 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 5 番 2 外「新宿 3 - 5 - 4」				地積 (㎡)	972 ()	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			
	1.5 : 1	店舗 S 9F 2B	中高層店舗ビル等が建ち並び繁華な商業地域		北西22 m 都道、背面道	水道、ガス、下水	新宿三丁目近接		(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 25 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	高層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 35 m、奥行 約 26 m、規模 900 ㎡程度、				形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	明治通り沿いに存する繁華性が高い高度商業地域である。		街路 2 2 m 都道	交通施設	新宿三丁目駅 北東方近接		法令規制 商業 (100,800) 防火 地区計画等 駐車場整備地区			
	地域要因の将来予測	中高層店舗ビル等が建ち並び繁華な商業地域である。外国人も含めて多くの来街者が訪れており、今後も繁華性の高い高度商業地域として推移するものと予測する。										
(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	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 22,800,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 19,200,000 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		同一需給圏は新宿区を中心とする都心区の繁華性の高い高度商業地域である。需要者は事業目的での購入を目論む一般事業法人や収益目的での購入を目論む投資家等が中心と考えられる。近隣地域は百貨店向いの駅至近に位置し、繁華性に優れ、外国人を含めた来街者が多く、飲食や物販の需要が旺盛である。市場価格は取引において個別に形成されるため中心価格帯を見出すのは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は隣接区も含めた高度商業地域内の取引事例を中心に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。近隣地域は中高層店舗ビル等が建ち並び繁華な商業地域であり、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	地 街路 0.0		
	標準地番号 新宿	5 - 15							準 交通 0.0	域 交通 0.0		
	公示価格 20,000,000 円 / ㎡		[107.5] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	21,500,000	化 環境 0.0	要 環境 0.0			
								補 画地 +2.0	因 行政 0.0			
								正 行政 0.0	その他 0.0			
								その他 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	標準 街路 0.0	地 街路 0.0		
	-								準 交通 0.0	域 交通 0.0		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100		化 環境 0.0	要 環境 0.0			
								補 画地 +2.0	因 行政 0.0			
								正 行政 0.0	その他 0.0			
(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 19,400,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要 因)	需要は堅調で地価は上昇傾向にあるが、経済情勢や金融情勢、トランプ関税などの動向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)	明治通り沿いの繁華な商業地域である。地域要因に特段の変動はないが、訪日外国人数の増加で来街者の増加が期待される。					
	代表標準地 標準地	標準地番号 新宿	5 - 15				(個別的 要 因)	個別的要因に特段の変動はない。				
	公示価格 20,000,000 円 / ㎡											
	変動率	年間 +10.8 %	半年間 +7.5 %									