

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 - 24	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 佐藤 勝己

鑑定評価額	3,620,000,000 円	1㎡当たりの価格	6,300,000 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 3 日	(6)路線価	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	4,730,000 円 / ㎡ 倍
(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		新宿区西新宿七丁目 1 2 2 番 1 外 「西新宿 7 - 2 1 - 2 2 」				地積 (㎡)	(574)	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	
	1 : 1.5	店舗兼事務所 S R C 10F 1B	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		南西30 m 都道、 南東側道	水道、 ガス、 下水	西新宿190 m		(その他) 特別用途地区 駐車場整備地区 (100,670)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 60 m、南 0 m、北 0 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 30 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特にない。		街路 3 0 m 都道		交通施設	西新宿駅 東方190 m		法令 規制	商業 (100,670) 防火 特別用途地区 駐車場整備地区
	地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動はなく、青梅街道に面した中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域として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	角地 <		