

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 - 25	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	308,000,000 円	1㎡当たりの価格	3,020,000 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 2 日	(6)路線価	[ 令和 7 年1月]	2,170,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 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		新宿区西新宿五丁目 5 3 1 番 3「西新宿 5 - 7 - 1」				地積 (㎡)	102	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) 防火高度 (最高60m) (その他) 駐車場整備地区 (100,700)		
	1 : 1.2	事務所 S 9F 1B	中高層の事務所、マンションが建ち並ぶ商業地域		東25 m 都道、北側道	水道、ガス、下水	西新宿五丁目390 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 80 m、北 80 m				標準的使用	中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 9 m、奥行 約 11 m、規模 100 m程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 特にない		街 2 5 m都道	交通 西新宿五丁目駅北東方 390 m	法令 商業 (100,700) 防火高度 (最高60m) 規制 駐車場整備地区					
		事項		路	施設						
	地域要因の将来予測	幹線通り沿いに中高層の事務所、マンションが建ち並ぶ商業地域で、当面は現状を維持すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中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 セットバック		+3.0	-3.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 3,210,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 2,840,000 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内の商業地域である。中心となる需要者は自己使用目的の法人や投資目的の不動産業者等である。良好な投資環境を背景に投資適格物件に対する需要は強く、用途の多様性から収益性が底堅いこと等からも市場参加者の選好性は高く、地価は上昇傾向である。商業地の取引は個性性が強く、市場の中心価格帯は規模によって相当な幅があるが、土地で1坪当たり1千万円台前半である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	十二社通り沿いの中高層の事務所、マンションが建ち並ぶ商業地域に所在し、典型的な需要者は自己使用目的の法人等又は投資目的の不動産業者等であることから、市場性を反映した比準価格と投資採算性を示す収益価格を検討することが考えられる。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、比準価格と収益価格を関連づけ、類似性が認められる公示価格及び指定基準地との価格検討を踏まえ、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 - 21							準 交通 0.0	域 交通 +1.0		
	公示価格 1,980,000 円 / ㎡	[108.6] 100	100 [100.0]	100 [ 71.1]	[ 99.9] 100	3,020,000	化 環境 0.0	要 環境 -12.0			
							補 画地 0.0	因 行政 -20.0			
							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 -1.0		
	新宿 (都) 5 - 11							準 交通 0.0	域 交通 +3.0		
								化 環境 0.0	要 環境 +7.0		
	前年指定基準地の価格	[116.1] 100	100 [100.0]	100 [ 98.2]	[ 99.9] 100	3,010,000	補 画地 0.0	因 行政 -10.0			
	2,550,000 円 / ㎡	100					正 行政 0.0	その他 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 2,580,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 わが国の景気は緩やかに回復しており、不動産投資意欲も旺盛な状況が継続しているが、金利の先高感等の不確実性に注視が必要である。	〔地域要因〕 十二社通り沿いの駅徒歩圏の商業地域であり、投資需要は堅調である。地域要因に影響を及ぼす格別の変動要因はない。	〔個別的要因〕 個別的要因の変動はない。				
	- 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 -										
	公示価格	円 / ㎡									
	変動率	年間 +17.1 %	半年間 %								