

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社政経地所
新宿(都)5-1	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 中原 幸夫
鑑定評価額	1,710,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	9,580,000 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 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	6,760,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 8日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		新宿区歌舞伎町一丁目18番11外 「歌舞伎町1-18-9」					地積 (㎡)	178 ()	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, 900) 防火						
	1:1.5	店舗 S R C 12F1B		中高層の飲食店、遊 技場が多い歓楽街の 商業地域		東18m区道、 背面道	水道、 ガス、 下水	新宿 340m		(その他) 駐車場整備地区 (100, 900)						
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 80 m、北 30 m					標準的使用 高層店舗地									
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 16 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形													
	地域的特性	特記 事項	周辺において複数の超高層 ホテル・商業施設が稼働		街 路	1 8 m区道	交通 施設	新宿駅 北東方340m		法令 規制	商業 駐車場整備地区 (100, 900) 防火					
	地域要因の 将来予測	国内外からの来街者数は大きく増加しており、周辺における複数の超高層ホテル・商業施設の稼働状況も非常に好調であることから、中長期的には繁華街として更なる発展が予測される。														
(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		0.0					
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		10,200,000 円/㎡									
			収益還元法		収益価格		9,480,000 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、主として都心の繁華街が存する圏域。需要者の中心は、店舗・ソーシャルビルの建設・賃貸により収益の獲得を企図する不動産事業者。都心繁華街においては国内外からの来街者数は大幅に増加しており、とくに近隣地域は歌舞伎町セントラルロード沿いに存し、周辺における超高層ホテル・商業施設の稼働状況も非常に好調であることから、今後の更なる発展が見込まれる。市場価格は取引において個別的に形成されるため中心価格帯を見出すのは困難。													
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由			来街者増加により周辺の繁華性は大幅に増加し、飲食・娯楽を中心にテナント需要も見込めるため、事業リスクはあるものの土地需要は強く、主たる需要者が土地価格に関して意思決定を行うに当たっては、市場性を考慮しつつも収益性をより重視する。したがって、賃貸事業を想定した収益価格に若干のウエイトを置き、比準価格をも関連づけ、公示地からの検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公 示 規 準 価 格 と した 価 格	代表標準地 標準地番号 新宿5-1		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	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 -2.0 +5.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 9,350,000 円/㎡		[104.5] 100		100 [100.0]	100 [103.9]	[100.0] 100	9,400,000	標準化 補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他			
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 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	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100		標準化 補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		街路 交通 環境 行政 その他			
(10) 対 象 基 準 地 の 前 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		一般的な [要因] インバウンドにより飲食・物販や宿泊の需要が増大し、用途競合により賃料と地価が高騰しているが、建築費高騰によるリスクも顕在化。								
	前年標準価格 7,980,000 円/㎡							地 域 [要因] 周辺における超高層ホテルや商業施設の稼働状況は大変好調で、来街者は更に大幅に増加しており、周辺店舗の空室はほぼ埋まっている。								
	-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							個別的 [要因] 個別的要因に変動はない。								
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡															
変動率 年間 +20.1 % 半年間 %																