別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　6日提出
新宿(都)5-1　　宅地-1

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	2,050,000,000 円	１㎡当たりの価格	11,500,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　3日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	8,150,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　7月　1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	①所在及び地番並びに「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」				②地積 (㎡)	178 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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 ＳＲＣ12F1B	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	①範囲	東　50　m、西　60　m、南　80　m、北　30　m	②標準的使用	高層店舗地
	③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		
	④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：１８m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		
	⑤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	12,700,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	11,100,000 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・ソシアルビルの建設・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、とくに１階店舗賃料は高騰している。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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 新宿5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 9,880,000 円/㎡	[110.0]/100	100/[98.0]	100/[96.0]	[100.0]/100	11,600,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 -2.0 その他 0.0	街路 +1.0 交通 -2.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			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)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 9,580,000 円/㎡
	①-2 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/㎡
	②変動率 年間 +20.0 % 半年間 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因]	インバウンドによる飲食・物販・宿泊等多様な用途需要で用地が不足する一方、建築費高騰や金利、テナント負担力には注意を要する。
[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。
[個別的要因]	個別的要因に変動はない。