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　８日提出
新宿(都)　５－２　　宅地-1

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)　５－２	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　　佐藤　勝己

鑑定評価額	9,810,000,000 円	１㎡当たりの価格	20,100,000 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　６日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	14,350,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年　６月 19日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	新宿区新宿三丁目８０２番６外「新宿３－１８－５」			②地積(㎡)	488 ( )	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 （その他） 地区計画等 駐車場整備地区 (100,895)
	1.2：1	店舗 ＳＲＣ 10F 2B	中高層の店舗ビルが建ち並ぶ繁華な商業地域	北西22 m 区道、北東側道	水道、ガス、下水	新宿200 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　40ｍ、南　20ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	高層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口　約　23 m、奥行　約　20 m、規模　460 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：新宿駅東口モア４番街に存する繁華性が高い高度商業地域である。	街路：２２m区道	交通施設：新宿駅　北東方200 m
		法令規制：商業 (100,900) 防火 地区計画等 駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域の地域要因に特段の変動は見られず、当分の間は現状のまま推移するものと予測するが、訪日外国人数は増加しており、さらなる来街者の増加が期待される。		

(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	角地 +3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,200,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	18,900,000 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。近隣地域は繁華性が高い新宿駅東口モア４番街に存し、底堅い需要が認められるのに対し供給がほとんど見られず、稀少性が極めて高い。取引価格は個別性により相当な幅があることから、取引の中心となる価格帯は見出しづらい。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は他区も含む高度商業地域内の取引事例から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。近隣地域は中高層の店舗ビルが建ち並ぶ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、更に指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 新宿　５－17	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					
	公示価格 20,200,000 円／㎡	[104.0]/100	100/[105.0]	100/[102.4]	[103.0]/100	20,100,000	標準	街路	0.0	地域	街路	-4.0
								交通	0.0		交通	+1.0
								環境	0.0		環境	+32.0
							補正	画地	+5.0	要因	行政	-20.0
								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	①指定基準地番号 新宿(都)　５－10	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					
	前年指定基準地の価格 21,500,000 円／㎡	[107.9]/100	100/[102.0]	100/[116.8]	[103.0]/100	20,100,000	標準	街路	0.0	地域	街路	+3.0
								交通	0.0		交通	0.0
								環境	0.0		環境	+26.0
							補正	画地	+2.0	要因	行政	-10.0
								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	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 18,600,000 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 +8.1 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：地価の上昇傾向は継続しているが、物価や金利の動向、国際情勢による影響に注意が必要である。
			地域要因：新宿駅東口モア４番街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。
			個別的要因：テナントの入退去が見られるが、個別的要因に特段の変動はない。