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　4日提出
新宿(都)5-3　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社横須賀不動産鑑定事務所
新宿(都)5-3	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　　髙橋　信太郎

鑑定評価額	4,890,000,000 円	１㎡当たりの価格	15,200,000 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]	10,540,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 20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	新宿区新宿三丁目１０２番１０外「新宿３－３３－１０」				②地積(㎡)	322 ( )	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, 800) 防火
1.2:1	事務所、店舗兼劇場 ＳＲＣ8F2B	中高層の店舗ビル等が多い繁華な商業地域	北15m区道、東側道	水道、ガス、下水	新宿三丁目 120m		(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100, 800)

(2)近隣地域

①範囲	東　40　m、西　40　m、南　20　m、北　30　m	②標準的使用	中高層店舗地
③標準的画地の形状等	間口 約　20 m、奥行 約　15 m、規模　300 ㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	駅及び中心繁華街への接近性、回遊性に優れた店舗ビルが建ち並ぶ商業地域	街路	１５m区道	交通施設	新宿三丁目駅120m	法令規制	商業 地区計画等 駐車場整備地区 (100, 800) 防火
⑤地域要因の将来予測	新宿通り背後の回遊性を有する商業地域である。周辺では建替えが完了したビルや進行中のプロジェクトが複数あり、機能更新が図られながら環境変化に応じて今後も発展を続けていくものと予測する。							

(3) 最有効使用の判定	中高層店舗地			(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	15,700,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	14,600,000 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	同一需給圏は新宿駅周辺を中心に東京都心、副都心で繁華性の高い商業地域である。主たる需要者は大手不動産開発業者、国内外の投資法人、大手商業施設運営会社等が想定される。金利の先高感や世界経済の不透明感はあるものの、高度商業地域の投資適格物件や開発素地は希少性を有し、不動産取得需要は底堅く高値で取引される傾向が続いている。取引価格帯は多様であり、総額で数十億円から数百億円と推察される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	規範性を有する取引事例から求められた比準価格は市場の実態を反映している。また、賃貸市場を踏まえて求めた収益価格は対象基準地の収益性を反映している。対象基準地は取引需要、賃貸需要とも底堅く、典型的な需要者は収益性を重視しつつ取引市場を踏まえて意思決定をしていることから、比準価格及び収益価格はいずれも説得力を有している。したがって両試算価格を同等に関連付け、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	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			地域要因	
新宿5-3						標準化補正	街路	0.0		街路 +1.0
公示価格	[104.8]	100	100	[103.0]	15,100,000		交通	0.0		交通 -2.0
8,200,000 円/㎡	100	[99.0]	[59.4]	100			環境	0.0		環境 -40.0
							画地	-1.0		行政 0.0
							行政	0.0		その他 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			地域要因	
新宿(都)5-10						標準化補正	街路	0.0		街路 +1.0
前年指定基準地の価格	[107.9]	100	100	[103.0]	15,200,000		交通	0.0		交通 +2.0
21,500,000 円/㎡	100	[102.0]	[154.5]	100			環境	0.0		環境 +50.0
							画地	+2.0		行政 0.0
							行政	0.0		その他 0.0
							その他	0.0		

(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　13,300,000 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　+14.3 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 百貨店は国内富裕層顧客を中心とする高単価消費が堅調で、消費の二極化がみられる。人件費や仕入価格等のコストは上昇している。

[地域要因] インバウンド需要は高水準を維持している。建築費の上昇に伴い募集賃料も上昇しているが、賃貸需要は依然として旺盛である。

[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。