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)　５－４　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	すみれ総合鑑定事務所
新宿(都)　５－４	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　　関　淳一

鑑定評価額	5,570,000,000 円	１㎡当たりの価格	23,700,000 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]	18,550,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年　６月　４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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	新宿区西新宿一丁目１８番２ 「西新宿１－１８－２」		②地積(㎡)	235 (　　)	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
	台形 1：1	店舗兼事務所 ＳＲＣ 9F 3B	高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地域	東36 m 都道	水道、ガス、下水	新宿170 m

商業
(80,1000)
防火

（その他）
駐車場整備地区
地区計画等
(100,1000)

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　15ｍ、南　10ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	高層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口　約　16 m、　奥行　約　15 m、　規模　240 ㎡程度、　形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：３６m都道	交通施設：新宿駅　西方170 m
		法令規制：商業 (100,1000) 防火 駐車場整備地区 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	新宿駅に近い繁華な高度商業地域であり、周辺では新宿グランドターミナル構想や甲州街道を跨ぐ新宿駅西南口地区再開発計画等があり、これら事業の進捗に伴い、今後は発展傾向が続くものと予測する。		

(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	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,000,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	23,400,000 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、都心区で代表的な繁華性を有する高度商業地域である。需要者の中心は、収益物件の開発を目的とする資金力のある投資家である。インバウンドにより商業施設は活況を呈しており、店舗賃貸の需給関係は安定している。新宿グランドターミナル構想による再開発期待に加え、新宿駅至近の稀少性が高い立地における投資需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。取引の中心となる価格帯は、取引の個別性が強く一定の水準を見出しづらい。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	新宿駅西口至近に高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ繁華性が高い商業地域で、取引意思決定においては、取引価格による実証性と投資採算としての収益性がともに重視される。比準価格は同一需給圏における商業地の取引事例を採用し、収益価格の還元利回りは不動産投資市場の実態を踏まえて査定した。両試算価格ともに適切な資料をもとに判定しており、比準価格と収益価格を関連づけ、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　５－５	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	
	公示価格 23,300,000 円／㎡	[103.2]／100	100／[105.0]	100／[96.8]	[100.0]／100	23,700,000		標準	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0		街路 0.0 交通 +3.0 環境 -6.0 行政 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			地域要因	
	前年指定基準地の価格 21,500,000 円／㎡	[107.9]／100	100／[102.0]	100／[96.4]	[100.0]／100	23,600,000		標準	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0		街路 -1.0 交通 -1.0 環境 +23.0 行政 -20.0 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　22,300,000 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　+6.3 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	物価上昇や金融市場の動向、国外情勢等には注視を要するが、国内不動産市場は引き続き堅調に推移している。
			(地域要因)	新宿駅に近い商業地域で、賃貸需要、希少性・繁華性ともに高く投資需要は堅調なため、地価は上昇傾向にある。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。代替不動産との競争力は普通であり、変動はない。