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 7日　提出
新宿（都） ５－７　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	飯田不動産鑑定事務所
新宿（都）	５－7	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　飯田　修司

鑑定評価額	617,000,000 円	１㎡当たりの価格	3,280,000 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 2日	(6)路線価	［令和 8年 1月］路線価又は倍率	2,410,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 9日	(5)価格の種類	正常価格		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

①所在及び地番並びに「住居表示」等	新宿区歌舞伎町二丁目４３５番１５「歌舞伎町２－１９－１３」				②地積（㎡）	188 ( )	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（80,600）防火
1:2	事務所 ＳＲＣ９Ｆ１Ｂ	中高層の事務所、共同住宅等が混在する商業地域	北30m都道	水道 ガス 下水	東新宿 200m		（その他）駐車場整備地区（100,600）

(2) 近隣地域

①範囲	東　200ｍ、西　200ｍ、南　0ｍ、北　50ｍ				②標準的使用	高層店舗兼事務所地		
③標準的画地の形状等	間口　約　9.0 ｍ、　奥行　約　20.0 ｍ、　規模　180 ㎡程度、　形状　長方形							
④地域的特性	特記事項	特にない	街路	３０ｍ都道	交通施設	東新宿駅 西 200m	法令規制	商業(100,600) 防火 駐車場整備地区
⑤地域要因の将来予測	高層の店舗事務所ビル、シティーホテル等が建ち並ぶ用途の多様性に富む職安通り沿いの商業地域であり、今後も現状を維持して推移するものと予測する。							

(3)最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地	(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	3,470,000 円／㎡
収益還元法	収益価格	2,970,000 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新宿区に位置する幹線街路等に接面する商業地域である。需要者は店舗等の購入を希望する法人のほか用途の多様性等に着目する不動産業者、投資家等である。当該地域は新宿駅を中心とする商業地域の一角を構成する歌舞伎町エリアの外周部を走る職安通りに位置し大久保エリアとの面的連続性を保持する。市場での中心価格帯は画地規模により様々であり見出すことが困難であるが坪当たり１１００万円程度。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域において信頼性の高い多数の取引事例を収集し得た。一方、収益価格は収益性に基づいた理論的な価格であるが変動要因を含む。当該地域の市場参加者は代替競争関係にある不動産の取引価格、稀少性、収益性等を指標として意思決定する。よって、本件では市場参加者の意思決定要因を勘案のうえ、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、市場実勢を反映した実証的な比準価格及び収益価格を関連付けて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 規準とした価格（公示価格を）

①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 新宿　5－20	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 3,490,000 円／㎡	[104.8] / 100	100 / [100]	100 / [112.0]	[100] / 100	3,270,000	

標準化補正		地域要因	
街路	0.0	街路	0.0
交通	0.0	交通	0.0
環境	0.0	環境	+12.0
画地	0.0	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 新宿（都）　5－ 11	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 2,960,000 円／㎡	[116.9] / 100	100 / [100]	100 / [105.9]	[100] / 100	3,270,000	

標準化補正		地域要因	
街路	0.0	街路	0.0
交通	0.0	交通	−1.0
環境	0.0	環境	+7.0
画地	0.0	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　2,810,000 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　+16.7 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］　景気は緩やかに回復しているが、中東情勢の影響に注視する必要がある。区内不動産市場は金利上昇等の不確定要素もあるが堅調に推移。

［地域要因］　職安通り沿いの商業地域で用途の多様性等を背景とする需要は底堅く、内外訪問客の増加等を受け上昇基調で推移。

［個別的要因］　個別的要因に変動はない。