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)　５－９　　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)　５－９	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　　関　淳一

鑑定評価額	2,820,000,000 円	１㎡当たりの価格	5,830,000 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]	4,370,000 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	新宿区新宿一丁目４番５外 「新宿１－４－１２」			②地積(㎡)	484 (　　)	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 (80,700) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,700)
	1：1.2	事務所 Ｓ　9	中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北22 m 区道、 背面道	水道、 ガス、 下水	新宿御苑前90 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　70ｍ、南　30ｍ、北　60ｍ	②標準的使用	高層店舗事務所兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　25 m、規模　500 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない 街路：２２m区道 交通施設：新宿御苑前駅90 m 法令規制：商業(100,700)防火 駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	新宿通り沿いの新宿御苑駅近接地として、店舗事務所のみならずマンション需要も旺盛であるため、当面は現状を維持するとしても、長期的には用途の多様性が進む可能性がある。		

(3)最有効使用の判定	高層店舗事務所兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	二方路　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　6,360,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　5,290,000　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、新宿区及び周辺隣接区において、幹線道路沿いで中高層の店舗兼事務所ビルや共同住宅等が建ち並ぶ商業地域であり、広域的である。需要者は自用又は賃貸目的の法人や不動産事業者が中心と考えられる。同一需給圏ではオフィス、店舗の需給関係は安定し、また自用・賃貸いずれもマンション需要が強く、とくに近隣地域は新宿御苑前駅至近に存し、利便性に優れ稀少性が高い。取引の中心となる価格帯は、取引の個別性が強く見出しづらい。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、駅近で希少性に優れたエリアであり、収益事業需要が強く、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、市場性と収益性の両方が考慮される。したがって、市場の実勢を反映した取引事例に基づく比準価格と、最有効使用の建物を想定し地域の市場水準により賃料を設定し試算した収益価格とを相互に関連付け、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、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　5－3	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 8,200,000 円／㎡	[108.9]/100	100/[99.0]	100/[157.9]	[102.0]/100	5,830,000		標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -1.0 +45.0 +10.0 0.0

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 新宿(都)　5－15	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 5,450,000 円／㎡	[115.6]/100	100/[102.0]	100/[107.9]	[102.0]/100	5,840,000		標準化補正	街路 +2.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 -3.0 +8.0 0.0 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　5,070,000 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　+15.0 %　半年間　%	③価格変動要因の形成状況	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：オフィス、店舗の需給関係は安定し、また新宿御苑前駅至近という好立地のためマンション需要も旺盛である。 個別的要因：個別的要因に変動はない。