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)　５－10　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)　５－10	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　　佐藤　勝己

鑑定評価額	22,600,000,000 円	１㎡当たりの価格	23,200,000 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 ６日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	17,430,000 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５番２外 「新宿３－５－４」			②地積(㎡)	972 (　　)	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 (その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,800)
	1.5：1	店舗 Ｓ 9F 2B	中高層店舗ビル等が建ち並ぶ繁華な商業地域	北西22 m 都道、 背面道	水道、 ガス、 下水	新宿三丁目近接	

(2)近隣地域	①範囲	東　25ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	高層店舗地
	③標準的画地の形状等	間口　約　35 m、奥行　約　26 m、規模　900 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：明治通り沿いに存する繁華性が高い高度商業地域である。 街路：２２m都道 交通施設：新宿三丁目駅　北東方　近接 法令規制：商業(100,800)　防火　地区計画等　駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	中高層店舗ビル等が建ち並ぶ繁華な商業地域である。外国人も含めて多くの来街者が訪れており、今後も繁華性の高い高度商業地域と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	24,500,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	20,400,000 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。近隣地域は百貨店向いの駅至近に位置し、繁華性に優れ、外国人を含めた来街者が多く、飲食や物販の店舗需要が旺盛である。市場価格は取引において個別的に形成されるため中心価格帯を見出すのは困難である。
(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めた高度商業地域内の取引事例を中心に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いるが、比準価格とやや開差が生じた。しかし、近隣地域は中高層店舗ビル等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、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　５－15	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対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 22,000,000 円／㎡	[105.5]／100	100／[102.0]	100／[100.0]	[102.0]／100	23,200,000		標準　街路 0.0 準　交通 0.0 化　環境 0.0 補　画地 +2.0 正　行政 0.0 その他 0.0	地域　街路 0.0 交通 0.0 要因　環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地の検討	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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100			標準　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 その他	地域　街路 交通 要因　環境 行政 その他

(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　21,500,000 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　新宿　５－15 公示価格　22,000,000 円／㎡ ②変動率　年間　+7.9 %　半年間　+5.5 %	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)	明治通り沿い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)	個別的要因に特段の変動はない。