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 10日提出
新宿(都)5-11　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社フロネシス
新宿(都)5-11	東京都	区部第３分科会	氏名	不動産鑑定士　　作田　耕一

鑑定評価額	706,000,000 円	１㎡当たりの価格	3,460,000 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]	2,640,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15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	新宿区高田馬場二丁目１４０番１３外「高田馬場２－８－４」				②地積(㎡)	204 ( )	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 高度(最高40m)
1:1.5	店舗、事務所兼住宅 ＳＲＣ6F2B	中高層の店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域	南22m都道	水道、ガス、下水	高田馬場 450m		(その他) 特別用途地区 (100, 600)

(2)近隣地域

①範囲	東 100 m、西 70 m、南 0 m、北 15 m	②標準的使用	中高層の店舗兼共同住宅地
③標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	都市計画道路補助１６９号線。（計画幅員２７m）	街路	２２m都道	交通施設	高田馬場駅 東方450m	法令規制	商業 高度(最高40m) 特別用途地区 (100, 600) 防火
⑤地域要因の将来予測	中高層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域であり、今後も現状のまま推移すると予測する。							

(3) 最有効使用の判定	中高層の店舗兼共同住宅地			(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	3,750,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	3,290,000 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隣接区内に存する、中高層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域である。対象不動産は、高田馬場駅から徒歩約６分程度の所に、早稲田通り沿いに存する。東方に行くにつれ繁華性は劣るが、まだ需要は健在である。市場参加者は、自社ビル所有目的の法人他、収益物件を転売する不動産業者、法人投資家等が想定される。当該規模及び幹線道路に属する物件の供給は少なく相場を把握することは難しく、土地建物で１０億円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる市場参加者は、自社利用の法人及び、法人投資家等が想定される。市場の実態を反映した比準価格と、収益・費用項目は想定であるものの、実証的な収益価格が求められたと判断する。ただ、市場参加者は、自社利用を中心とする法人と想定されることから、比準価格を重視し、収益価格を比較考量に留め、さらには代表標準地との価格も均衡に留意して上記の通り鑑定評価額を決定した。

(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 新宿5-6	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 3,300,000 円/㎡	[104.8]/100	100/[100.0]	100/[100.0]	[100.0]/100	3,460,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 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	標準化補正	地域要因
前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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　2,960,000 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5-6
公示価格　3,300,000 円/㎡
②変動率　年間 +16.9 %　半年間 +4.8 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因]	ホルムズ海峡の閉鎖による、建築コストの上昇、金利の状況が不動産価格にどのように影響するか留意する必要がある。
[地域要因]	最寄り駅からの接近性は良好である。地域柄、店舗の需要は比較的底堅く安定していると判断する。
[個別的要因]	個別的要因に特段の変動はない。