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　３日提出
新宿(都)　５－13　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 一般財団法人　日本不動産研究所　本社事業部 |
|---|---|---|---|---|
| 新宿(都)　５－13 | 東京都 | 区部第３ | 氏名 | 不動産鑑定士　　松浦　理映子 |

| 鑑定評価額 | 208,000,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 14,400,000 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] | 10,230,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (2)実地調査日 | 令和 ８年 ６月 22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 | 新宿区西新宿二丁目６番「西新宿２－６－１」 | | | | ②地積(㎡) | 14,445 ( ) | 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 (80,1000) 防火 (その他) 特定街区 駐車場整備地区 (100,1090) |
| | 1：1.5 | 事務所、店舗兼公会堂等 S 52F 4B | 高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ中心的商業地域 | 南40 m 都道、四方路 | 水道、ガス、下水 | 新宿640 m | | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東 200ｍ、西 150ｍ、南 200ｍ、北 150ｍ | ②標準的使用 | 超高層店舗兼事務所地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 95 m、奥行 約 150 m、規模 14,000 ㎡程度、形状 長方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特にない / 街路：４０m都道 / 交通施設：新宿駅 西方640 m / 法令規制：商業 (100,1000) 防火 特定街区 駐車場整備地区 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 新宿駅西口エリアは日本を代表するオフィスエリアの一つであり、新宿駅周辺では再整備が進行中である。今後は再整備により街の更新がなされ、引き続き高い競争力を維持するものと予測する。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 超高層店舗兼事務所地 | (4)対象基準地の個別的要因 | 四方路 +7.0 容積率 +3.0 |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 15,400,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 13,200,000 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、都心区に存する事務所や店舗が建ち並ぶ高度商業地域一帯である。中心となる需要者は、大手不動産業者や資金調達能力を有する法人投資家等である。投資意欲は旺盛な状態が続いており、稀少性のある優良物件に対する需要は引き続き強い。市場の中心となる価格帯は、物件規模等の個別性を反映して様々であり、中心価格帯を見出すことは難しい。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ中心的商業地域に所在し、典型的な需要者は投資目的の不動産業者等であることから、市場性を反映した実証的な価格である比準価格と賃貸経営の投資採算性を示す収益価格を検討すると考えられる。両試算価格を再吟味した結果、妥当性は検証できたことを踏まえ、両価格の説得力は同程度であることから、比準価格と収益価格を関連づけ、代表標準地との検討を踏まえ、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 5－9 | 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 14,200,000 円／㎡ | [101.4]/100 | 100/[110.2] | 100/[100.0] | [110.2]/100 | 14,400,000 | | 標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 +7.0 / 正行政 +3.0 / その他 0.0 | 地域 街路 0.0 / 交通 0.0 / 要環境 0.0 / 因行政 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 － | 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 円／㎡ | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | [ ]/100 | | | 標準 街路 / 交通 / 化環境 / 補画地 / 正行政 / その他 | 地域 街路 / 交通 / 要環境 / 因行政 / 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 13,800,000 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 5－9 公示価格 14,200,000 円／㎡ ②変動率 年間 +4.3 % 半年間 +1.4 % | ③価格変動形成要因の | (一般的要因) | わが国の景気は緩やかに回復しており、不動産投資意欲も旺盛な状況が継続しているが、中東情勢や金利動向等に注視が必要である。 |
|---|---|---|---|---|
| | | | (地域要因) | 西新宿オフィスエリアの高度商業地域であり、稀少性は高く投資需要は堅調である。 |
| | | | (個別的要因) | 個別的要因の変動はない。 |