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 － 15　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | ハーキュリーズアプレイザル |
|---|---|---|---|---|
| 新宿(都)　５ － 15 | 東京都 | 区部第３ | 氏名 | 不動産鑑定士　　神山　由紀夫 |

| 鑑定評価額 | 3,360,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 6,300,000 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 １日 | (６)路線価 | [令和 ８年1月] | 4,710,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和 ８年 ６月 25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 | 新宿区四谷三丁目１番８ | | | | ②地積(㎡) | 533 ( ) | 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<br>(80,700)<br>防火<br>高度(最高50m)<br>（その他）<br>中高層階住専地区<br>(100,700) |
| | 1：1.5 | 事務所<br>ＳＲＣ 8F 2B | 中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域 | 北40 m<br>国道、<br>背面道 | 水道、<br>ガス、<br>下水 | 四谷三丁目140 m | | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　50ｍ、西　90ｍ、南　0ｍ、北　70ｍ | 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：特になし。 | 街路：４０m国道 | 交通施設：四谷三丁目駅東方140 m |
| | | 法令規制：商業(100,700) 防火 高度(最高50m) 中高層階住専地区 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 新宿通りに立地し、中高層の店舗兼事務所ビル等の建ち並ぶ繁華性の高い商業地域である。近時インバウンド需要等を背景にホテル用地需要が高まっている。今後も現状の商業性を維持しながら推移すると予測される。 | | |

| (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 | 6,630,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 5,660,000 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 | 同一需給圏は主に新宿区の幹線道路等に立地し、交通利便性の良好な商業地域と判定した。主たる需要者は収益目的の投資家、地縁性を有する不動産会社、ディベロッパー等である。市場の需給動向は日銀の利上げの影響を超えた賃料の上昇基調と空室率の低下傾向及び金融機関の積極的な融資姿勢に加え、幹線道路沿いの成熟した商業地で旺盛な需要に比べた品薄状態等から価格高騰が顕著である。中心価格帯は規模・立地等により多種多様である。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 基準地は幹線道路の立地条件に存し、その価格形成過程において収益性が重視されるものと考えられる。一方比準価格は不動産市場の実態を反映した価格で説得力は高い。比準価格は、規範性のある取引事例について的確な要因比較を行って試算し、収益価格は想定建物も妥当であり基準地の収益性も優れている。本件では、両試算価格とも説得力を有すると判断し、比準価格と収益価格を関連付けて上記の様に鑑定評価額を決定した。 |

| (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 － 8 | 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 街路 0.0 / 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 環境 0.0 / 因 行政 0.0 / その他 0.0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格 6,000,000 円／㎡ | [105.0]/100 | 100/[102.0] | 100/[100.0] | [102.0]/100 | 6,300,000 | | | |

| (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 | 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格 円／㎡ | [ ]/100 | 100/[ ] | 100/[ ] | [ ]/100 | | | | |

| (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 5,450,000 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 － 8 公示価格 6,000,000 円／㎡ ②変動率 年間 +15.6 % 半年間 +5.0 % | ③価格変動形成要因の | 一般的要因：中東情勢の影響による景気減速と物価上昇が同時に起きるリスク及びインフレ対応の金利上昇が不動産市場に与える影響が懸念される。<br>地域要因：新宿通りに立地し、中高層の店舗兼事務所ビル等の建ち並ぶ繁華な商業地域で、オフィス、店舗、住宅需要とも旺盛である。<br>個別的要因：個別的要因に特段の変動は見られない。 |
|---|---|---|---|