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)　５－20　　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)　５－20	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	1,780,000,000 円	１㎡当たりの価格	5,120,000 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]	3,810,000 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	新宿区新宿五丁目１０１７番 「新宿５－１５－６」			②地積（㎡）	348 (　　)	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） 駐車場整備地区 (100,800)
	1：1	店舗兼共同住宅 ＳＲＣ 11	中高層の事務所、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	西35 m 都道	水道、ガス、下水	新宿三丁目420 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　0m、西　0m、南　60m、北　100m	②標準的使用	高層店舗兼事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　20 m、規模　300 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない 街路：３５m都道 交通施設：新宿三丁目駅 北東方 420 m 法令規制：商業 (100,800) 防火 駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	幹線通り沿いに中高層の店舗兼事務所ビル、事務所ビルのほか、共同住宅等も見られる商業地域で、当面は現状を維持すると予測する。		

(3)最有効使用の判定	高層店舗兼事務所地	(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	5,340,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	4,740,000 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内の商業地域である。中心となる需要者は自己使用目的の法人や投資目的の不動産業者等である。良好な投資環境を背景に投資適格物件に対する需要は強く、当地域は新宿駅周辺の商業地域と連続していることから市場参加者の選好性は高く、地価は引き続き上昇傾向である。商業地の取引は個別性が強く、市場の中心価格帯は規模によって相当な幅があるが、土地で１坪当たり１千万台中盤である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	明治通り沿いの中高層の事務所、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域に所在し、典型的な需要者は自己使用目的の法人等又は投資目的の不動産業者等であることから、市場性を反映した比準価格と投資採算性を示す収益価格を検討することが考えられる。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、比準価格と収益価格を関連づけ、類似性が認められる公示価格及び指定基準地との価格検討を踏まえ、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					
	公示価格 8,200,000 円／㎡	[108.2]/100	100/[99.0]	100/[180.2]	[100.0]/100	4,970,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
								交通	0.0		交通	+4.0
								環境	0.0		環境	+75.0
								画地	-1.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	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 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					
	前年指定基準地の価格 5,450,000 円／㎡	[115.6]/100	100/[102.0]	100/[120.5]	[100.0]/100	5,130,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	+3.0
								環境	0.0		環境	+30.0
								画地	+2.0		行政	-10.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	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　4,400,000 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　+16.4 %　半年間　%	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）	明治通り沿いの駅徒歩圏の商業地域であり、投資需要は堅調である。地域要因に影響を及ぼす格別の変動要因はない。
			（個別的要因）	個別的要因の変動はない。