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)　５－21　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　総合不動産鑑定所
新宿(都)　５－21	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　　酒井　純子

鑑定評価額	864,000,000 円	１㎡当たりの価格	4,000,000 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]	2,940,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 11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	新宿区新宿一丁目３４番１８ 「新宿１－３４－１５」				②地積（㎡）	216 (　　)	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 (80,700) 防火 （その他） 駐車場整備地区 (100,700)
	1：1.5	店舗兼事務所 ＳＲＣ 10F 1B	中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	北32.5 m 都道	水道、ガス、下水	新宿御苑前370 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　80ｍ、南　20ｍ、北　0ｍ	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　12 m、奥行　約　18 m、規模　216 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：３２．５m都道　交通施設：新宿御苑前駅 北方 370 m　法令規制：商業 (100,700) 防火 駐車場整備地区		
	⑤地域要因の将来予測	価格形成要因の変動は特に認められず、靖国通り沿いに中高層の店舗兼事務所、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域として、当分の間現状を維持するものと予測する。		

(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	ない

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,300,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	3,520,000 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、主として新宿区を中心に隣接区内の幹線・準幹線道路沿いの商業地域。需要者の中心は、収益用不動産を開発運営する不動産業者、投資目的の法人等のほか、近年ではインバウンド向けのホテル事業者もみられる。当該地域は、良好な立地条件から安定した収益が見込め需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。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り、土地は対象基準地と同規模程度で総額９億円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性の高い取引事例から求め市場の実態を反映し客観的で説得力がある。収益価格は、靖国通り沿い商業地の地域的特性に基づき不動産の収益性を反映した理論的な価格である。市場参加者は、代替不動産の取引価格や稀少性に加え、対象不動産の収益性を考慮し意思決定することから、比準価格と収益価格を関連付け、指定基準地等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　５－34	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 0.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 交通 -2.0 要環境 -11.0 因行政 -10.0 その他 0.0
	公示価格 2,910,000 円／㎡	[108.0]／100	100／[100.0]	100／[78.5]	[100.0]／100	4,000,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 新宿(都)　５－26	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 0.0 交通 0.0 化環境 0.0 補画地 0.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -7.0 交通 +2.0 要環境 -17.0 因行政 -21.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 2,100,000 円／㎡	[119.0]／100	100／[100.0]	100／[62.2]	[100.0]／100	4,020,000			

(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　3,400,000 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 +17.6 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	地政学的リスク、金利動向、建築費の高騰等による不動産市場への影響が懸念されるが、投資適格物件に対する需要は堅調である。
			（地域要因）	靖国通り沿いの店舗、事務所、共同住宅等を中心とした商業地域として既に成熟しており、地域要因に大きな変動はない。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。