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 7日　提出
新宿（都） ５－23　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飯田不動産鑑定事務所
新宿（都） ５－23	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　飯田　修司

鑑定評価額	476,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,380,000 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］路線価又は倍率	1,750,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 9日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(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	新宿区西新宿七丁目１１８番１１「西新宿７－１８－１９」	②地積（㎡）	200 ( )	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 (その他) 中高層階住専地区 (100,378)
1:2.5	店舗、事務所兼住宅 ＲＣ５	中高層の店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	東6.3m区道	水道 ガス 下水	新宿 650m	

(2) 近隣地域

①範囲	東 30ｍ、西 20ｍ、南 30ｍ、北 60ｍ	②標準的使用	中高層店舗、事務所兼共同住宅地
③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 ｍ、 奥行 約 20.0 ｍ、 規模 200 ㎡程度、 形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	６．３m区道	交通施設	新宿駅 北西 650m	法令規制	商業(100,378) 防火 中高層階住専地区

⑤地域要因の将来予測	新宿駅を中心とする商業地域の一角を構成する中高層の店舗事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ小滝橋通り背後の商業地域であり、今後も現状を維持して推移するものと予測する。

(3)最有効使用の判定	中高層店舗、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	2,520,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	2,150,000 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ＪＲ山手線のほか新宿区内に位置する各駅を中心とする商業地域である。需要者は店舗、事務所等の購入を希望する法人のほか立地優位性等に着目する不動産業者、投資家等である。当該地域は新宿駅を中心とする商業地域に面的連続性を有する西新宿エリアに位置することから市場参加者の選好性は高いが供給が少なく需要は底堅い。市場での中心価格帯は画地規模により様々であり見出すことが困難であるが坪当たり７５０～８００万円程度。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域において信頼性の高い多数の取引事例を収集し得た。一方、収益価格は収益性に基づいた理論的な価格であるが変動要因を含む。当該地域の市場参加者は代替競争関係にある不動産の取引価格、稀少性、収益性等を指標として意思決定する。よって、本件では市場参加者の意思決定要因を勘案のうえ標準地及び指定基準地との検討を踏まえ市場実勢を反映した実証的な比準価格及び収益価格を関連付けて鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(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 5－26	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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳
公示価格 1,280,000 円／㎡	[104.8] / 100	100 / [100]	100 / [56.3]	[100] / 100	2,380,000	

標準化補正	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

地域要因	街路 -3.0	交通 -3.0	環境 -35.0	行政 -8.0	その他 0.0

(9) 指定基準地からの検討

① 指定基準地番号 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
前年指定基準地の価格 2,100,000 円／㎡	[119.0] / 100	100 / [100]	100 / [104.9]	[100] / 100	2,380,000	

標準化補正	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

地域要因	街路 +1.0	交通 -2.0	環境 0.0	行政 +6.0	その他 0.0

(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　2,060,000 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 +15.5 %　半年間 %

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］　景気は緩やかに回復しているが、中東情勢の影響に注視する必要がある。区内不動産市場は金利上昇等の不確定要素もあるが堅調に推移。

［地域要因］　新宿駅を中心とする商業地域の一角を構成する西新宿エリアに位置することから市場参加者の選好性は高く地価は上昇基調で推移。

［個別的要因］　個別的要因に変動はない。