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　８日提出
新宿(都)　５－24　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社佐藤不動産鑑定コンサルティング
新宿(都)　５－24	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　佐藤　勝己

鑑定評価額	3,850,000,000 円	１㎡当たりの価格	6,700,000 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　６日	(６)路線価	[令和 8年1月]	5,060,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 19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	新宿区西新宿七丁目１２２番１外「西新宿７－２１－２２」			②地積(㎡)	574 ( )	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
	1：1.5	店舗兼事務所 ＳＲＣ 10F 1B	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	南西30 m 都道、南東側道	水道、ガス、下水	西新宿190 m	（その他）特別用途地区 駐車場整備地区 (100,670)

(2)近隣地域	①範囲	東　0m、西　60m、南　0m、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　20 m、奥行　約　30 m、規模　600 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	３０m都道	交通施設	西新宿駅　東方190 m	法令規制 商業 (100,670) 防火 特別用途地区 駐車場整備地区
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変動はなく、青梅街道に面した中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域として今後当分の間は現状のまま推移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	角地　+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　7,130,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　5,910,000 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、新宿区内における幹線・準幹線道路沿いの商業地域のほか隣接区の一部も含む。需要者の中心は、機関投資家、不動産投資法人、収益用不動産を開発運営する不動産業者、一般企業法人等である。良好な立地環境から安定した収益が見込め、需要は底堅い。その一方で稀少性が高いことから供給は少なく、敷地規模や容積率による個別性が強い。このため取引価格には相当な幅があるが、稼働中の複合不動産で数十億円規模が中心と考えられる。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は街路条件を重視して収集した取引事例によって試算しており市場性を的確に反映している。収益価格は収益性を反映しているが、比準価格とやや開差が生じた。しかし、近隣地域は中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域であり、取引に当たっては市場性と収益性を同時に考慮すると考えられる。したがって、比準価格と収益価格を関連づけ、更に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　５－４	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　街路 0.0	地　街路 -1.0
	公示価格 7,800,000 円／㎡	[103.2]/100	100/[99.9]	100/[124.1]	[103.0]/100	6,690,000		準　交通 0.0	域　交通 +4.0
								化　環境 0.0	要　環境 +17.0
								補　画地 +3.0	因　行政 +3.0
								正　行政 -3.0	その他 0.0
								その他 0.0	
(9)指定基準地の検討	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	標　街路 0.0	地　街路 0.0
	前年指定基準地の価格 5,450,000 円／㎡	[115.6]/100	100/[102.0]	100/[94.6]	[103.0]/100	6,730,000		準　交通 0.0	域　交通 +2.0
								化　環境 0.0	要　環境 -10.0
								補　画地 +2.0	因　行政 +3.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 6,300,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：地価の上昇傾向は継続しているが、物価や金利の動向、国際情勢による影響に注意が必要である。
	②変動率　年間 +6.3 %　半年間 %		地域要因：青梅街道沿いの店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域である。地域要因に特段の変動はない。
			個別的要因：個別的要因に特段の変動はない。