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)　５－29　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)　５－29	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	1,660,000,000 円	１㎡当たりの価格	4,740,000 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]	3,530,000 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
(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	新宿区百人町一丁目６１番５外 「百人町１－４－１５」			②地積（㎡）	350 (　　)	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 (80,500) 防火 高度(最高40m) （その他） 都市計画道路 (100,500)
	1：1.5	店舗兼ホテル Ｓ 8	飲食店舗、小売店舗等が建ち並ぶ繁華な商業地域	北16 m 都道	水道、ガス、下水	新大久保150 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　0ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	高層店舗兼共同住宅地
	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：特になし　街路：１６m都道　交通施設：新大久保　東方150 m　法令規制：商業(100,500) 防火 高度(最高40m) 都市計画道路		
	⑤地域要因の将来予測	国内有数の歓楽街である歌舞伎町と並び若年層を中心とする来訪者が多く、韓国、東南アジア、インド等の飲食・小売店舗等が集積する多国籍商業ゾーンを形成し、今後も商業地としての拡がりが予測される。		

(3)最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地	(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	4,980,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	4,280,000 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東京都区内の繁華性の高い商業地域で、特に新宿区歌舞伎町周辺の商業地域と判定した。需要者は自用又は投資目的の法人、商業施設運営会社等が想定される。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、金融機関の積極的な融資姿勢に加え、大久保エリアは歌舞伎町エリアと面的連続性を有する繁華街として不動産投資需要に比べた品薄状態から高値高騰が顕著である。中心となる価格帯は多種多様である。
(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、指定基準地からの検討を踏まえ、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　５－14	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	標準化補正	地域要因の比較
	公示価格 3,270,000 円／㎡	[107.3]／100	100／[100.0]	100／[74.0]	[100.0]／100	4,740,000		標準 街路 0.0 準 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 域 交通 0.0 要 環境 -26.0 因 行政 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)　５－11	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	標準化補正	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 2,960,000 円／㎡	[116.9]／100	100／[100.0]	100／[73.3]	[100.0]／100	4,720,000		標準 街路 0.0 準 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 +1.0 域 交通 -3.0 要 環境 -32.0 因 行政 +10.0 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　4,100,000 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 +15.6 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	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。 地域要因：大久保通り沿いに立地し、新宿エリアのみならず全国規模の多国籍商業ゾーンで、国内外の訪問客の増加等により需要は堅調である。 個別的要因：個別的要因に特段の変動は見られない。