

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） - 1	東京都	区部第 3	氏名	不動産鑑定士 酒井 純子

鑑定評価額	298,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,360,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7 年1月]	1,050,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 9 日	(5) 価格の種類	正常価格			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	所在及び地番並びに「住居表示」等		新宿区市谷甲良町 3 5 番 2 外				地積 (㎡)	(219)	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,300) 準防高度 (2種最高20m) (その他)	
	台形 1 : 1.2	空地	中規模一般住宅にマンションも混在する住宅地域		南5.7 m 区道	水道、ガス、下水	牛込柳町230 m		(70,228)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 80 m、南 30 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 15.5 m、規模 220 m程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記	特にない		街	基準方位北、5.7 m区道	交通	牛込柳町駅 南東方 230 m	法令	1 中専 (70,228) 準防高度 (2種最高20m)
		事項			路		施設		規制	
	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、中規模一般住宅、マンション等が建ち並ぶ優良住宅地域として、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	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 1,400,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 824,000 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、主として新宿区及び隣接区の優良・準優良住宅地域。需要者の中心は、富裕層の 1 次取得者や買い替えによる 2 次取得者のほか、不動産業者等である。当該地域は、邸宅や良品等マンションが建ち並ぶ閑静な住宅地域で、良好な居住環境や生活利便性に加え稀少性もあり住宅需要は堅調である。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 3 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、対象基準地が低層住宅地であることから低位に求められた。当該地域は区内有数の優良住宅地域として成熟しており、戸建住宅のほか賃貸住宅もみられるが、収益目的よりも居住の快適性を重視する自己使用目的の需要が多いことから、比準価格を重視し、収益価格を参酌して、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) 公規価示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 0.0
	標準地番号 新宿	- 22							準 交通 0.0	域 交通 -1.0
	公示価格 1,350,000 円 / ㎡	[105.0] 100	100 [104.0]	100 [104.9]	[105.0] 100	1,360,000	化 環境 0.0		要 環境 +6.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	補 画地 +4.0	因 行政 0.0
	新宿 (都)	- 12							正 行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 1,030,000 円 / ㎡	[113.6] 100	100 [100.0]	100 [90.2]	[105.0] 100	1,360,000	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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,200,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	物価上昇、建築費の高騰、金利動向等による不動産市場への影響が懸念されるが、都心回帰を背景に住宅需要は堅調である。				
	- 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				〔地域要因〕	牛込柳町駅徒歩歩圏の優良住宅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。				
	代表標準地	標準地			〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	標準地番号	-								
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 +13.3 %	半年間 %							