

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 本社事業部
新宿（都） - 2	東京都	区部第 3	氏名	不動産鑑定士 松浦 理映子

鑑定評価額	81,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	930,000 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	[令和 7年1月]	680,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		新宿区新宿七丁目 9 3 番 2 2 外「新宿 7 - 2 2 - 1 9」				地積 (㎡)	(95 7)	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	住宅 R C 3	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域		東3.2 m 区道	水道、ガス、下水	東新宿440 m			(70,160)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 60 m、北 10 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 10 m、規模 100 ㎡程度、形状 正方形										
	地域的特性	特記事項		特にない		街路	基準方位 北 3 . 2 m区道	交通施設	東新宿駅 北東方440 m		法令規制	1 中専 (70,160) 準防高度 (2種最高20m)	
	地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等を中心とした住宅地域であり、当面は現状を維持すると予測する。											
(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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 970,000 円 / ㎡										
	収益還元法		収益価格 609,000 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及び周辺区の最寄り駅から徒歩圏の利便性の高い住宅地域である。需要者としては自己使用目的の個人や賃貸事業目的の個人投資家、不動産業者等である。利便性が高い住宅地に対する需要は強く、地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は敷地規模により異なるが、坪当たり 3 百万円台前半から中盤である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅、共同住宅等が混在する東新宿駅徒歩圏の住宅地域に所在し、取引の中心は戸建住宅地として自己利用を目的とするものである。収益物件である賃貸用共同住宅も混在しているが、居住環境等を重視する自己使用目的の需要が強い。したがって、信頼性のある取引事例により求め、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、類似性が認められる公示価格及び指定基準地との価格検討を踏まえ、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 -3.0				
	標準地番号 新宿 - 1							準 交通 0.0	域 交通 +2.0				
	公示価格 786,000 円 / ㎡	[106.9] 100	100 [102.0]	100 [90.0]	[102.0] 100	934,000		化 環境 0.0	要 環境 -9.0				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 新宿 (都) - 9	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 +2.0	因 行政 0.0				
	前年指定基準地の価格 860,000 円 / ㎡	[113.5] 100	100 [100.0]	100 [107.2]	[102.0] 100	929,000		正 行政 0.0	その他 0.0				
								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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 817,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	わが国の景気は緩やかに回復しており、不動産投資意欲も旺盛な状況が継続しているが、金利の先高感等の不確実性に注視が必要である。							
	- 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 〕	利便性が高い住宅地の需要は底堅い。周辺地域を含めて地域要因に影響を及ぼす格別の変動要因はない。							
	代表標準地 標準地 標準地番号 -	公示価格 円 / ㎡			〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因の変動はない。							
	変動率	年間 +13.8 %	半年間 %										