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)　－ １　宅地-1

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	333,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,520,000 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]	1,160,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 11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	新宿区市谷甲良町３５番２外				②地積(㎡)	219 ( )	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		１中専 (60,300) 準防 高度(2種最高20m) （その他） (70,227)
	台形 １：1.2	建築中	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		

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　80ｍ、南　30ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　15.5 m、規模　220 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない 街路：基準方位北、５．７m区道 交通施設：牛込柳町駅 南東方 230 m 法令規制：１中専 (70,227) 準防 高度(2種最高20m)		
	⑤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	1,600,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	916,000 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、需要は堅調で地価は上昇傾向にある。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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 新宿 － 22	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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化環境 0.0 / 補画地 +4.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 0.0 / 交通 -1.0 / 要環境 +7.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 1,510,000 円／㎡	[106.0]／100	100／[104.0]	100／[105.9]	[105.0]／100	1,530,000			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 新宿(都) － 12	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 街路 0.0 / 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 -3.0 / 交通 +2.0 / 要環境 -7.0 / 因行政 -2.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 1,170,000 円／㎡	[111.1]／100	100／[100.0]	100／[90.2]	[105.0]／100	1,510,000			

(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 1,360,000 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 +11.8 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	地政学的リスク、金利動向、建築費の高騰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。
			(地域要因)	牛込柳町駅徒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。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。