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)　－ ２　宅地-1

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	93,300,000 円	１㎡当たりの価格	1,060,000 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]	800,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 22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	新宿区新宿七丁目９３番２２外 「新宿７－２２－１９」			②地積(㎡)	95 (7)	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） (70,160)
	台形 １：１	住宅 ＲＣ 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	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　30ｍ、南　60ｍ、北　10ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③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						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北 ３．２m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)
	⑤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	1,140,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	722,000 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、地価は引き続き上昇傾向にある。市場の中心価格帯は敷地規模により異なるが、坪当たり３百万円台中盤程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 新宿　－ 1	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								
	公示価格 919,000 円／㎡	[107.0]/100	100/[102.0]	100/[93.0]	[102.0]/100	1,060,000	標準	街路	0.0	地域	街路	-3.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								化	環境	0.0	要因	環境	-6.0
								補正	画地	+2.0		行政	0.0
									行政	0.0		その他	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)　－ 9	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								
	前年指定基準地の価格 976,000 円／㎡	[115.8]/100	100/[100.0]	100/[109.2]	[102.0]/100	1,060,000	標準	街路	0.0	地域	街路	+1.0
								交通	0.0		交通	+3.0
								化	環境	0.0	要因	環境	+5.0
								補正	画地	0.0		行政	0.0
									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	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　930,000 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 +14.0 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	(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、中東情勢や金利動向等に注視が必要である。
			(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。
			(個別的要因)	個別的要因の変動はない。