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 7日　提出
新宿（都）　－３　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飯田不動産鑑定事務所
新宿（都）　－3	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　飯田　修司

鑑定評価額	121,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,080,000 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］路線価又は倍率	800,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格			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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	新宿区百人町二丁目３３０番４「百人町２－２０－２１」			②地積（㎡）	112（　　）	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住居(60,300)準防高度(２種最高20m)
	1:1	診療所兼住宅ＲＣ３	中層の店舗兼共同住宅が多い住宅地域	東3.6m区道	水道ガス下水	大久保240m	(その他)(70,160)

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　50ｍ、南　40ｍ、北　80ｍ			②標準的使用	中低層共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.5　ｍ、　奥行　約　10.5　ｍ、　規模　110　㎡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、３．６ｍ区道	交通施設	大久保駅 北東 240m	法令規制 １住居(70,160)準防高度(２種最高20m)
	⑤地域要因の将来予測	大久保通り背後の交通及び生活利便性に富む住宅地域として熟成しており、概ね現状の住環境を維持して推移するものと予測される。						

(3)最有効使用の判定	中低層共同住宅地		(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　1,130,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　712,000 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ＪＲ中央総武線等沿線を最寄り駅とする生活利便性に富む住宅地域である。需要者は区内を中心に周辺地域に居住する一次取得者、買換取得者層のほか交通、生活利便性に富む立地条件に着目する不動産業者、投資家等である。ターミナル駅である新宿エリアとの面的連続性を有する多国籍商業ゾーンを形成する大久保通り背後住宅地域であり市場参加者の選好性は高く需要は底堅い。市場での中心価格帯は土地坪当たり３５０万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域において信頼性の高い多数の取引事例を収集し得た。一方、収益価格は行政的条件の制約等もありやや低位に試算された。当該地域の市場参加者は代替競争関係にある不動産の取引価格、立地優位性、収益性等を指標として意思決定する。本件では市場参加者の意思決定要因を勘案のうえ、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、市場実勢を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を参酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -5.0
									交通 0.0		交通 -3.0
									環境 0.0		環境 -3.0
									画地 +2.0		行政 0.0
									行政 0.0		その他 0.0
	公示価格 919,000 円／㎡	[105.2]/100	100/[102.0]	100/[89.4]	[102.0]/100	1,080,000			その他 0.0		
(9)指定基準地からの検討	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
									交通 0.0		交通 0.0
									環境 0.0		環境 +7.0
									画地 0.0		行政 0.0
									行政 0.0		その他 0.0
	前年指定基準地の価格 976,000 円／㎡	[115.8]/100	100/[100]	100/[107.0]	[102.0]/100	1,080,000			その他 0.0		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　932,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]　景気は緩やかに回復しているが、中東情勢の影響に注視する必要がある。区内不動産市場は金利上昇等の不確定要素もあるが堅調に推移。
	②変動率　年間　+15.9％　半年間　％		[地域要因]　新宿エリアに面的連続性を有する大久保通り背後の生活利便性等に富む住宅地域で需要は底堅く上昇基調で推移。
			[個別的要因]　個別的要因に変動はない。