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 10日提出
新宿(都)-4　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社フロネシス
新宿(都)-4	東京都	区部第３分科会	氏名	不動産鑑定士　　作田　耕一

鑑定評価額	93,800,000 円	１㎡当たりの価格	920,000 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　6日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	690,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15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	新宿区高田馬場三丁目３０９番９「高田馬場３－２０－８」				②地積 (㎡)	102 ( )	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)
1:1.5	共同住宅 ＲＣ3F1B	小規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	北3.7m区道	水道、ガス、下水	高田馬場 650m		(その他) (70, 160)

(2) 近隣地域

①範囲	東　65　m、西　20　m、南　50　m、北　20　m	②標準的使用	低層住宅地
③標準的画地の形状等	間口 約　8 m、奥行 約　13.0 m、規模　100 ㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北３．７m区道	交通施設	高田馬場駅 西方650m	法令規制	１中専 高度(2種最高20m) (70, 160) 準防
⑤地域要因の将来予測	地域要因に特段の変更はなく、現状のまま推移すると予測する。							

(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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	980,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	645,000 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、新宿区内において幹線道路内から奥に入った、閑静な住宅地域であると判定した。対象不動産は、早稲田通りから、奥に入り、徒歩約１０分程度の所に所在する。敷地面積は、１０２㎡程度であること及び地域要因等を考え、市場参加者はエンドユーザーと想定した。当該地域は、土地であれば９００，０００円／㎡～１，０００，０００円／㎡程度。戸建て住宅は新築で、敷地面積が９０㎡程度であれば総額で、１億３千万～１億４千万程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場参加者は、代替不動産と比較して不動産購入の意思決定を行う傾向が強い。対象不動産が属する地域及び付近の地域は住宅地域である。しかも居住の大部分が自己使用目的で土地を所有しており、投資採算性という観点に馴染む地域ではない。このため収益価格は比準価格に比べ低位に試算された。従って市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考程度に留め鑑定評価額を決定した。

(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-23	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		地域要因	
公示価格 956,000 円/㎡	[103.0] / 100	100 / [104.0]	100 / [103.1]	[100.0] / 100	918,000		街路	0.0	街路	+3.3
							交通	0.0	交通	-1.4
							環境	0.0	環境	-1.0
							画地	+4.0	行政	+2.2
							行政	0.0	その他	0.0
							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		地域要因	
前年指定基準地の価格 976,000 円/㎡	[115.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [126.0]	[100.0] / 100	897,000		街路	0.0	街路	0.0
							交通	0.0	交通	+3.3
							環境	0.0	環境	+22.0
							画地	0.0	行政	0.0
							行政	0.0	その他	0.0
							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　805,000 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　+14.3 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 今後、ホルムズ海峡の封鎖により、建築コスト及び金融市場の動向が不動産価格にどのように影響するか留意する必要がある。

[地域要因] 高田馬場徒歩圏の住宅地域であり、地価は上昇基調で推移している。

[個別的要因] 特段の変動はない。