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　4日提出
新宿(都)-5　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社横須賀不動産鑑定事務所
新宿(都)-5	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　　髙橋　信太郎

鑑定評価額	63,200,000 円	１㎡当たりの価格	752,000 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　3日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	560,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 20日	(5)価格の種類	正常価格		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	新宿区上落合三丁目８３０番２４外「上落合３－２０－１５」				②地積 (㎡)	84 ( )	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)
1:1.5	共同住宅 W2	中小規模一般住宅、アパートが混在する住宅地域	西2.6m区道	水道、ガス、下水	都営中井 400m		(その他) 地区計画等 (70, 160)

(2) 近隣地域

①範囲	東　60　m、西　60　m、南　40　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　7 m、奥行 約　12 m、規模　80 ㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	細街路の多い地域	街路	基準方位北、２．６m区道	交通施設	都営中井駅 南西方400m	法令規制	１住居 高度(2種最高20m) 地区計画等 (70, 160) 準防
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、一般住宅及びアパートが混在する住宅地域として、当分の間現状どおり推移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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	779,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	500,000 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、主として新宿区北部、中野区北部及び周辺区域を含む普通住宅地域で、中心となる需要者は戸建住宅の一次取得者等である。投資用アパート建設販売を目的とする不動産業者の参入も多い。細街路が多い地域であるものの、都心への交通利便性に優る住宅地として底堅い需要がある。マンション価格の高騰を受け当該地域の住宅地価格も上昇傾向が強まっている。規模によって異なるが、土地の中心価格帯は６千万円から９千万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性の高い複数の事例から求め市場の実態を反映している。収益価格は、小規模の低層住宅地であり収益性の観点からは効率が劣ることからやや低位に求められた。近隣地域は成熟した住宅地域として周辺の取引需給状況に応じた価格形成がなされていることから、取引事例から求めた比準価格を重視し、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) 公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地	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			内訳		
標準地番号 新宿-16						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
公示価格 763,000 円/㎡	[103.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [107.1]	[102.0] / 100	753,000		交通	0.0		交通	+1.0
							環境	0.0		環境	+4.0
							画地	0.0		行政	0.0
							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	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			内訳		
新宿(都)-9						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
前年指定基準地の価格 976,000 円/㎡	[115.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [153.2]	[102.0] / 100	752,000		交通	0.0		交通	+4.0
							環境	0.0		環境	+43.0
							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　670,000 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　+12.2 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 建築費高騰、物価上昇、金利動向等による住宅市場への影響が懸念されるものの、東京都心への一極集中傾向から需要は依然堅調である。

[地域要因] 中井駅及び落合駅徒歩圏の低層住宅地域として成熟している。細街路であり相対的な競争力は劣るが周辺地域同様価格は上昇傾向にある。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。