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　８日提出
新宿(都)　－６　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社佐藤不動産鑑定コンサルティング
新宿(都)　－６	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　佐藤　勝己

鑑定評価額	115,000,000 円	１㎡当たりの価格	980,000 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] 750,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 19日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率　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	新宿区南榎町７０番２			②地積(㎡)	117 ( )	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） 地区計画等 (70,160)
	1：1.5	住宅 W 3	一般住宅、アパート等が多い従前からの住宅地域	北東3.1 m 区道	水道、ガス、下水	牛込柳町450 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　150 m、西　20 m、南　140 m、北　120 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　9 m、奥行　約　13 m、規模　117 ㎡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 ３．１m区道	交通施設	牛込柳町駅 北東方 450 m
	法令規制	１中専 (70,160) 準防 高度(2種最高20m) 地区計画等					
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域として成熟している。今後、急激な変化は見られないものの、地区計画等によって徐々に住環境が良好な住宅地域になっていくものと予測する。					

(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　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　1,070,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　681,000 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、ＪＲ山手線内側の住宅地域を中心とする新宿区内の住宅地域である。需要者は新宿区及び周辺区に居住する自己使用目的の個人を中心として賃貸収益を目的とする法人、中小不動産業者、投資家等も含まれる。都心への利便性が高い住宅地として需要は堅調である。需要の中心は敷地規模によって差異はあるものの、土地１㎡当たり９０～１２０万円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域の特性が類似した取引事例を中心に試算しており市場性を的確に反映している。これに対し、収益価格は収益性を反映しているが比準価格と開差が生じた。近隣地域は都心への利便性が高い住宅地域であり、アパートも存するが居住の快適性を重視した自用取引が主である。したがって、比準価格を重視した上で収益価格を比較考量し、更に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　－10	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　街路 0.0	地　街路 +3.0	
	公示価格 1,170,000 円／㎡	[107.0]/100	100/[100.0]	100/[129.4]	[101.0]/100	977,000		準　交通 0.0	域　交通 +3.0	
								化　環境 0.0	要　環境 +22.0	
								補　画地 0.0	因　行政 0.0	
								正　行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(9)指定基準地の検討	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　街路 0.0	地　街路 +2.0	
	前年指定基準地の価格 976,000 円／㎡	[115.8]/100	100/[100.0]	100/[116.7]	[101.0]/100	978,000		準　交通 0.0	域　交通 +5.0	
								化　環境 0.0	要　環境 +9.0	
								補　画地 0.0	因　行政 0.0	
								正　行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 860,000 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：地価の上昇傾向は継続しているが、物価や金利の動向、国際情勢による影響に注意が必要である。
	②変動率　年間 +14.0 %　半年間 %		地域要因：山手線内側に存する住宅地域であるが価格水準は区内で中低位に属し、需要は堅調である。地域要因に特段の変動はない。
			個別的要因：個別的要因に特段の変動はない。