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)-7　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アイプランニング合同会社
新宿(都)-7	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　　岩下　剛佳

鑑定評価額	162,000,000 円	１㎡当たりの価格	792,000 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　9日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	600,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 30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	新宿区中落合三丁目１５８６番４「中落合３－２６－１８」				②地積 (㎡)	204 ( )	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低専 (50, 100) 準防 高度(1種)
1:1	住宅 W2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	東3.5m区道	水道、ガス、下水	落合南長崎 350m		(その他) (60, 100)

(2) 近隣地域

①範囲	東　20　m、西　30　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　14.0　m、奥行 約　14.0　m、規模　200　㎡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、３．５m区道	交通施設	落合南長崎駅 南東方350m	法令規制	１低専 高度(1種) (60, 100) 準防
⑤地域要因の将来予測	地域要因及び標準的使用に特に変化はなく現状維持で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	839,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	508,000 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隣接区の都営大江戸線各駅勢圏の低層住宅地域で、需要者の中心は一般のエンドユーザーや転売目的の不動産業者である。圏内は都心に近い利便性の良い住宅地域として熟成しており需給動向は堅調である。市場での需要の中心となる価格帯は、対象基準地と同規模程度の土地で１億５千万円程度、新築の戸建物件は規模によるが総額７千万円～１億円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	需要者は代替不動産との価格比較等の観点から意思決定を行う傾向が強く、市場の実態を反映した比準価格は実証的で説得力を有する。一方で収益価格は最有効使用の賃貸用不動産を想定して試算したが、現実の市場で収益性に着目した取引は少なく相対的に信頼性は劣る。以上より比準価格を標準に収益価格も参酌し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 規準とした公示価格

①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 新宿-11	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				地域要因		
公示価格 810,000 円/㎡	[109.9] / 100	100 / [102.0]	100 / [112.7]	[102.0] / 100	790,000	標準化補正	街路	0.0			街路	+5.0
							交通	0.0			交通	-0.6
							環境	0.0			環境	+8.0
							画地	+2.0			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 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				地域要因		
前年指定基準地の価格 976,000 円/㎡	[115.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [142.2]	[102.0] / 100	811,000	標準化補正	街路	0.0			街路	0.0
							交通	0.0			交通	+3.5
							環境	0.0			環境	+35.0
							画地	0.0			行政	+1.8
							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　720,000 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　+10.0 %　半年間　%

③ 価格形成要因の変動状況

[一般的要因]　東京都心区の不動産価格は高値圏で推移している。今後は金利動向、外国為替市場の動向、地政学的リスク等の諸要因に左右される。

[地域要因]　特に変動は無い。区内では比較的割安感のある住宅地だったが、近年の地価上昇により価格は頭打ち気味で上昇幅は縮小傾向にある。

[個別的要因]　個別的要因に変動はない。