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　6日提出
新宿(都)-8　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社政経地所
新宿(都)-8	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　　中原　幸夫

鑑定評価額	119,000,000 円	１㎡当たりの価格	905,000 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] 路線価又は倍率	680,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　7月　1日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(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	新宿区北新宿二丁目４５８番１３「北新宿２－１２－５」				②地積 (㎡)	132 ( )	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)
	台形 1:1.5	共同住宅 S3	中小規模住宅、アパート等が混在する住宅地域	北西4m区道	水道、ガス、下水	中野坂上 700m		(その他) (70, 160)

(2)近隣地域	①範囲	東　0　m、西　40　m、南　150　m、北　60　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　9.0 m、奥行 約　14.6 m、規模　132 ㎡程度、形状　台形		
	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 4m区道 / 交通施設：中野坂上駅700m / 法令規制：１住居 高度(2種最高20m) (70, 160) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	神田川東岸の閑静な住宅地域として住環境・利便性いずれも良好なため、居住目的需要は引き続き堅調に推移しており、当面、このような地域の特性に大きな変化は無いものと予測される。		

(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 形状 -1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 1,000,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格 844,000 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、主として新宿区および周辺区のＪＲ駅徒歩圏にあって戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ地域の存する圏域。需要者の中心は、自用または投資目的の個人または不動産事業者が想定される。同一需給圏では都心回帰により住宅需要が旺盛であるのみならず、旺盛な民泊需要との競合もあって、住宅用地は全般的に供給不足で取引価格は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は、土地が坪単価３００～３３０万円程度とみられるが、投機的な動きには注意を要する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要者が対象地の価格に関して意思決定するに当たっては、多様な用途需要が競合する中で、収益性を考慮しつつも市場性を重視する。本件では、取引事例比較法において主として北新宿に存する住宅地域に係る事例を採用している。したがって、比準価格を重視し、賃貸事業を想定した理論的な収益価格を比較考量し、公示地や指定基準地からの検討をも踏まえ、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 標準地番号 新宿-5	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	
	公示価格 1,010,000 円/㎡	[106.4] / 100	100 / [102.0]	100 / [115.5]	[100.0] / 100	912,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
							地域要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 +11.0 行政 +2.0 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	
	前年指定基準地の価格 976,000 円/㎡	[115.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [124.9]	[100.0] / 100	905,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
							地域要因	街路 -1.0 交通 +6.0 環境 +19.0 行政 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 802,000 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 +12.8 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 宿泊需要との競合もあって都心住宅用地は供給不足で価格は強含み傾向にあるが、建築費高騰や金利、エンド負担力には注意を要する [地域要因] 神田川東岸の閑静な住宅地域として住環境・利便性いずれも良好なため、居住目的需要は引き続き堅調に推移。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。