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 7日　提出

新宿（都）　－９　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	飯田不動産鑑定事務所
新宿（都）　－9		東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　飯田　修司

鑑定評価額	232,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,130,000 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 2日	(6)路線価	［令和 8年 1月］ 路線価又は倍率	860,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 21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	新宿区高田馬場一丁目１８２番３２外「高田馬場１－２１－２１」				②地積（㎡）	205 ( )	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	共同住宅 Ｗ３	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北3.7m区道	水道 ガス 下水	高田馬場 390m		(その他) (70,160)

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　60ｍ、南　60ｍ、北　60ｍ	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　14.5 ｍ、　規模　205 ㎡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　３．７ｍ区道　交通施設：高田馬場駅 南東 390m　法令規制：１中専(70,160) 準防 高度(２種最高20m)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、マンション等が建ち並ぶ生活利便性に富む住宅地域であり、特段の変動要因はなく今後とも概ね現状を維持して推移するものと予測される。		

(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　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　1,190,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格　724,000 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ＪＲ山手線等沿線の各駅を最寄り駅とする新宿区を中心に隣接区に位置する住宅地域である。需要者は区内を中心に周辺地域に居住する富裕層、買換取得者層等のほか交通、生活利便性に富む立地条件に着目する不動産業者、投資家等である。当該地域は駅近の生活利便性に富む住宅地域で市場参加者の選好性は高い。市場での中心価格帯は画地規模により様々であるが、市場での中心価格帯は土地坪当たり３５０～４００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域において自用目的の取引が主で信頼性の高い多数の取引事例を収集し得た。一方、収益価格は行政的条件の制約もありやや低位に試算された。当該地域の市場参加者は代替競争関係にある不動産の取引価格、資産性、収益性等を指標として意思決定する。よって、本件では市場参加者の意思決定要因を勘案のうえ、市場実勢を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を参酌して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	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
	新宿　－17							街路　0.0	街路　0.0
	公示価格 1,070,000 円／㎡	[105.6/100]	100/[100]	100/[100]	[100/100]	1,130,000		交通　0.0	交通　0.0
								環境　0.0	環境　0.0
								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	標準化補正	地域要因
								街路	街路
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[/100]	100/[]	100/[]	[/100]			交通	交通
								環境	環境
								画地	行政
								行政	その他
								その他	

(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　976,000 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　新宿　－ 17

公示価格　1,070,000 円／㎡

②変動率　年間　+15.8 %　半年間　+5.6 %

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］　景気は緩やかに回復しているが、中東情勢の影響に注視する必要がある。区内不動産市場は金利上昇等の不確定要素もあるが堅調に推移。

［地域要因］　駅近の住宅地域で市場参加者の選好性は高く需要は底堅く上昇基調で推移。

［個別的要因］　個別的要因に変動はない。