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　３日提出
新宿(都)　－ 10　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハーキュリーズアプレイザル
新宿(都)　－ 10	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　神山　由紀夫

鑑定評価額	103,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,040,000 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　１日	(６)路線価	[令和　8年1月]	780,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 25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	新宿区戸山一丁目４３番２６０「戸山１－７－４」			②地積（㎡）	99 (　　)	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）
	1：1.2	住宅 Ｓ３	小規模住宅、アパート等が混在する住宅地域	南西4 m 区道	水道、ガス、下水	若松河田480 m	(70,160)

(2)近隣地域	①範囲	東　50 m、西　40 m、南　40 m、北　40 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　10 m、奥行　約　10 m、規模　100 ㎡程度、形状 正方形						
	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	若松河田駅　北方480 m	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	都心接近性に優れる戸建住宅、低層共同住宅が建ち並ぶ熟成した住宅地域で、リフォーム等建物の更新時期を迎えた住宅が散見される。地域要因に変化を及ぼす要因は見当たらず、現状を維持して推移すると予測される。						

(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　+4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　1,090,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　756,000 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都営大江戸線沿線の各駅を最寄駅とする新宿区内の住宅地域である。主たる需要者は新宿区に居住する第一次取得者や買替層のほか、規模の大きなものは開発業者等である。市場の需給動向は日銀の利上げの影響はあるが、都心回帰に加え、都心への利便性と住環境とのバランスの良さを背景とした旺盛な不動産需要により、価格高騰は顕著である。土地取引価格は規模に応じて様々であるが総額で８千万円～１億円台が中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地は準幹線道路背後の低層住宅地域に位置し、その価格形成過程において代替性を有する不動産の市場性が重視される。比準価格は各取引事例について的確な要因比較を行って試算し、市場の実態を反映している。収益価格は近隣地域が狭隘道路で基準容積率が低く、地価水準に見合った賃料の収受が出来ない為に低位に試算された。よって指定基準地との検討を踏まえ、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付けて鑑定評価額を決定した。

(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　－ 19	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 0.0
	公示価格 962,000 円／㎡	[108.4]/100	100/[104.0]	100/[100.0]	[104.0]/100	1,040,000		準　交通 0.0	域　交通 0.0
								化　環境 0.0	要　環境 0.0
								補　画地 +4.0	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 -1.0
	前年指定基準地の価格 976,000 円／㎡	[115.8]/100	100/[100.0]	100/[113.3]	[104.0]/100	1,040,000		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 910,000 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：中東情勢の影響による景気減速と物価上昇が同時に起きるリスク及びインフレ対応の金利上昇が不動産市場に与える影響が懸念される。
	②変動率　年間 +14.3 %　半年間 %		地域要因：老朽化住宅のリフォーム等が散見される。最寄駅徒歩圏の都心接近性に優れる住宅地で需要は堅調であり、地価は強含みで推移している。
			個別的要因：個別的要因に特段の変動は見られない。