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)-11　　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)-11	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　　中原　幸夫

鑑定評価額	2,920,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,030,000 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]	1,490,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(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	
(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	新宿区市谷船河原町１９番８外				②地積 (㎡)	1,438 ( )	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)
	1:1.5	共同住宅 ＲＣ5F1B	中層マンションが建ち並ぶ環境の良い住宅地域	南西4.9m区道	水道、ガス、下水	飯田橋 680m		(その他) (70, 197)

(2)近隣地域	①範囲	東　50　m、西　60　m、南　80　m、北　80　m		②標準的使用	中層共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約　32.0　m、奥行 約　44.0　m、規模　1,438　㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	４．９m区道	交通施設	飯田橋駅680m
		法令規制	１住居 高度(2種最高20m) (70, 197) 準防				
	⑤地域要因の将来予測	都心の高級中低層マンション需要が強含みで推移する中、ＪＲ飯田橋駅徒歩圏の高台という稀少立地から、用地需要は引き続き強含みで推移しており、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	中層共同住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	方位非考慮　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	2,220,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	／ 円/㎡		
	原価法	積算価格	／ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	2,030,000 円/㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、主として利便性の高い新宿区などの都心に位置する優良・準優良住宅地域の存する圏域。需要者の中心は、開発利潤目的の不動産事業者が想定される。同一需給圏では富裕層向けマンションの需要が強く価格は高騰している一方で、開発素地は供給不足で取引価格は非常に強含みで推移している。市場価格は取引において個別的に形成されるため中心価格帯を見出すのは困難。				
(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、市場性を考慮しつつも標準的な分譲単価と建築費に基づく投資採算性を重視する。したがって、開発法による価格を重視し、比準価格を比較考量し、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	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	
	標準地番号 新宿-20						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
	公示価格 1,730,000 円/㎡	[108.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [92.1]	[100.0] / 100	2,030,000	地域要因	街路 +1.0　交通 +4.0　環境 -14.0　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	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	
	新宿(都)-12						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
	前年指定基準地の価格 1,170,000 円/㎡	[111.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [63.5]	[100.0] / 100	2,050,000	地域要因	街路 -2.0　交通 +5.0　環境 -37.0　行政 -2.0　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 1,750,000 円/㎡	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
	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/㎡		[地域要因]	都心の高級中低層マンション需要が強含みで推移する中、ＪＲ飯田橋駅徒歩圏の高台という稀少立地から、用地需要は引き続き強含み。
	②変動率 年間 +16.0 % 半年間 %		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。