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　４日提出
新宿(都)　－ 12　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	すみれ総合鑑定事務所
新宿(都)　－ 12	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　関　淳一

鑑定評価額	261,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,300,000 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]	1,000,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　４日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	新宿区大京町６番８				②地積(㎡)	201 ( )	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） (70,160)
	1：1.5	住宅 Ｗ 2	中規模一般住宅、マンションが混在する住宅地域	北3.7 m 区道	水道、ガス、下水	四谷三丁目300 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　120ｍ、西　100ｍ、南　150ｍ、北　150ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 m、奥行　約　15 m、規模　180 ㎡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：基準方位北、３．７m区道 交通施設：四谷三丁目駅 南西方 300 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	四谷三丁目駅徒歩圏に位置する比較的品等の良い住宅地域である。地域要因に変化を及ぼす要因は特になく、今後も当面は現状を維持して推移していくものと予測する。		

(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　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　1,390,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　941,000　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	同一需給圏は概ね新宿区を中心とし、その隣接区の一部も含む圏域の住宅地域である。需要者としては戸建住宅地及び共同住宅地としての購入を目論む個人富裕層及び不動産業者等が想定される。駅への接近性に優れ、居住環境、生活利便性が良好であり、戸建住宅地及び共同住宅地としての競争力は高いものと思料される。市場の中心価格帯は、土地代で１，１００千円／㎡～１，６００千円／㎡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	居住環境が良好かつ利便性が高い住宅地域で、自己使用目的と収益目的の取引が混在するが、居住環境等を重視する自己使用目的の需要が強く、取引意思決定においては、理論値である収益価格よりも実証性の高い比準価格が重視される傾向にある。したがって、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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 － 4	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 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 1,250,000 円／㎡	[104.0]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	1,300,000			

(9)指か定ら基の準検地討	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 街路 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地域 街路 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　1,170,000 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 － 4 公示価格　1,250,000 円／㎡ ②変動率　年間 +11.1 %　半年間 +4.0 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）物価上昇や金融市場の動向、国外情勢等には注視を要するが、国内不動産市場は引き続き堅調に推移している。 （地域要因）四谷三丁目駅徒歩圏、低層一般住宅等が建ち並ぶ都心の住宅地域であり、需要は底堅く地価は前年比、上昇傾向で推移している。 （個別的要因）個別的要因に特段の変化はない。