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)5-12　　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)5-12	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　　中原　幸夫

鑑定評価額	156,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,200,000 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	860,000 円/㎡ 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	新宿区中落合一丁目１８５９番９外「中落合１－１７－８」				②地積 (㎡)	130 ( )	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		商業 (80, 400) 防火 高度(最高40m)
	台形 1:1.5	店舗兼共同住宅 ＲＣ7	中低層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	北7.2m区道	水道、ガス、下水	西武中井 150m		(その他) (100, 400)

(2)近隣地域	①範囲	東　30　m、西　30　m、南　10　m、北　20　m			②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約　10.0　m、奥行 約　13.0　m、規模　130　㎡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	７．２m区道	交通施設	西武中井駅150m	法令規制	商業 高度(最高40m) (100, 400) 防火
	⑤地域要因の将来予測	都心住宅賃料が上昇傾向にある中、駅至近に位置しているため上層階の賃貸住宅需要が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	中層店舗兼共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	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　1,300,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　1,160,000 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にあって店舗兼共同住宅の存する圏域。需要者の中心は、投資目的の法人、不動産事業者が想定される。同一需給圏では事務所や店舗の需要よりも住宅需要が旺盛であり、民泊需要との競合もあって、まとまった規模の用地は稀少性が高く取引価格は高騰傾向にある。市場の中心価格帯は個別性が高いため把握困難であり、また、投機的取引には注意を要する。			
(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、リスクと採算性に着目した多様な用途の事業需要や資産保全需要が競合する中で、市場性を踏まえつつ収益性をも重視する。本件では、取引事例比較法において主として都心の近隣商業地域に係る事例を採用している。したがって、比準価格と、賃貸事業を想定した理論的な収益価格とを相互に関連付け、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5-27	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
	公示価格 1,360,000 円/㎡	[108.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [121.5]	[99.0] / 100	1,210,000		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	街路 +3.0 交通 0.0 環境 +18.0 行政 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 新宿(都)5-17	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
	前年指定基準地の価格 1,510,000 円/㎡	[115.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [142.9]	[99.0] / 100	1,210,000		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	街路 +2.0 交通 -2.0 環境 +43.0 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　1,020,000 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] 都心住宅賃料が上昇傾向にある中、駅至近に位置しているため上層階の賃貸住宅需要が引き続き堅調に推移している。
	②変動率 年間　+17.6 %　半年間　%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。