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 10日提出
新宿(都)5-14　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社フロネシス |
|---|---|---|---|---|
| 新宿(都)5-14 | 東京都 | 区部第３分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士　　作田　耕一 |

| 鑑定評価額 | 761,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 2,570,000 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　6日 | (6)路線価 | [令和　8 年 1月] | 1,830,000 円/㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (2)実地調査日 | 令和　8年　6月 15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 | 新宿区山吹町３３２番１０外 | | | | ②地積(㎡) | 296 ( ) | 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, 500 ) 防火 高度(最高40m) |
| 1:1 | 店舗兼共同住宅 ＲＣ12 | 中高層の店舗付マンション等が建ち並ぶ商業地域 | 東22.5m区道、北側道 | 水道、ガス、下水 | 江戸川橋 230m | | (その他) ( 100, 500 ) |

(2)近隣地域

| ①範囲 | 東　40　m、西　20　m、南　45　m、北　60　m | ②標準的使用 | 高層店舗付共同住宅地 |
|---|---|---|---|
| ③標準的画地の形状等 | 間口 約　18.0　m、奥行 約　16.5　m、規模　300　㎡程度、形状　正方形 | | |

| ④地域的特性 | 特記事項 |特になし | 街路 | ２２．５m区道 | 交通施設 | 江戸川橋駅 南西方230m | 法令規制 | 商業 高度(最高40m) ( 100, 500 ) 防火 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ⑤地域要因の将来予測 | 主に、幅員が広い街路条件沿いの中高層の店舗兼共同住宅が存する商業地域である。今後も現状のまま推移すると予測する。 | | | | | | | |

| (3) 最有効使用の判定 | 高層店舗付共同住宅地 | | | (4)対象基準地の個別的要因 | 角地　+3.0 |
|---|---|---|---|---|---|
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 2,835,000 円/㎡ | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 2,160,000 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、新宿区及び隣接区内に存する、幅員が広い幹線道路に存する店舗・事務所兼共同住宅が存する商業地域である。対象不動産の東方は文京区であり、商店街も存する事から高層の共同住宅にも適していると判断する。市場参加者は、自社利用の法人及び法人投資家、デベロッパーも想定される。幹線道路沿いのまとまった規模の土地は供給が少なく価格を把握する事は難しいが、標準的な土地及び建物の総額は、１０億円をやや超えると想定される。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由：主たる市場参加者は、自用目的の法人及び法人投資家等が想定される。市場の実勢を反映した比準価格と、対象不動産に最有効使用を判定し、賃貸事例を基礎に賃貸需要を考量してもとめた収益価格は項目が想定であるが昨今の経済情勢から、利回りも含め適切に求められたと判断する。市場参加者は、自用目的の法人と判断し、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量に留め、さらに指定基準地との均衡にも留意して鑑定評価額を決定した。

(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5-12 | 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 | | | 地域要因 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 公示価格 1,930,000 円/㎡ | [108.8]/100 | 100/[102.0] | 100/[81.7] | [103.0]/100 | 2,600,000 | 標準化補正 | 街路 0.0 | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 画地 +2.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 街路 0.0 | 交通 -5.0 | 環境 -14.0 | 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)5-19 | 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対象基準地の比準価格 (円/㎡) | ⑦内訳 | | | 地域要因 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 前年指定基準地の価格 2,100,000 円/㎡ | [121.4]/100 | 100/[102.0] | 100/[97.0] | [103.0]/100 | 2,650,000 | 標準化補正 | 街路 0.0 | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 画地 +2.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 街路 -1.0 | 交通 -2.0 | 環境 0.0 | 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　2,200,000 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/㎡
②変動率　年間　+16.8 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] ホルムズ海峡の影響により、金利の状況や建築費の動向が不動産価格にどのように影響するのか留意する必要がある。

[地域要因] 最寄り駅への接近性は良好で広幅員の街路に面し、街路道路沿いの店舗、事務所等は昔からの店舗であり特段変化はない。

[個別的要因] 個別的要因に特段の変化はない。