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)5-17　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社横須賀不動産鑑定事務所
新宿(都)5-17	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　　髙橋　信太郎

鑑定評価額	308,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,740,000 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]	1,290,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 20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	新宿区北新宿一丁目３５３番６１「北新宿１－１２－１２」				②地積 (㎡)	177 ( )	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		近商 (80, 400) 防火 高度(3種最高30m)
1:2	事務所兼住宅 ＳＲＣ8	店舗、事務所、共同住宅等が混在する商業地域	北11m都道	水道、ガス、下水	大久保 270m		(その他) 都市計画道路 (100, 400)

(2) 近隣地域

①範囲	東　70　m、西　30　m、南　20　m、北　30　m			②標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地		
③標準的画地の形状等	間口 約　10 m、奥行 約　18 m、規模　180 ㎡程度、形状　長方形						
④地域的特性	特記事項	都市計画道路（補助７１号線）、計画幅員１５m	街路	１１m都道	交通施設	大久保駅 西方270m	法令規制	近商 高度(3種最高30m) 都市計画道路 (100, 400) 防火
⑤地域要因の将来予測	大久保通り沿いに中高層事務所、共同住宅、低層店舗等が混在する商業地域である。土地利用形態に特段の変化はなく、当面は現状どおり推移するものと予測する。						

(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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,890,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	1,600,000 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、新宿区及びその隣接区域の中高層店舗、事務所、共同住宅等が建ち並ぶ普通商業地域と判定した。主たる需要者は収益性に着目した投資家、不動産業者等である。対象基準地は交通利便性や生活利便性が良好で、底堅い需要が認められ、外国人からの人気も高い。市場の中心価格帯は立地条件や規模等により異なるため見出しにくいが、総じて価格は強含みで推移している。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域における取引価格から査定し、市場の実態を反映した価格である。収益価格は賃貸市場を反映し対象基準地の収益性を反映した価格である。典型的な需要者は収益性を重視しながら、需給動向を勘案して取引意思を決定している。したがって、収益性を反映した収益価格と、取引需給動向を反映した比準価格を同等に関連付けて、代表標準地からの検討を踏まえ、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5-40	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	
公示価格 1,610,000 円/㎡	[108.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	[100.0] / 100	1,740,000	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
						地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 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	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	
前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
						地域要因	街路 交通 環境 行政 その他

(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　1,510,000 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5-40
公示価格　1,610,000 円/㎡

②変動率　年間　+15.2 %　半年間　+8.1 %

③ 価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 物価上昇に伴う賃金上昇で所得環境の改善は進みつつある。日銀の金融政策動向、海外情勢等の影響に十分注意する必要がある。

[地域要因] 都市計画道路の事業予定は未定であり、地域要因に大きな変動はない。住宅需要は底堅く家賃は上昇している。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。