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)5-22　　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)5-22	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	319,000,000 円	１㎡当たりの価格	3,800,000 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]	2,800,000 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
				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	新宿区北新宿一丁目３５１番２２「北新宿１－７－２０」			②地積(㎡)	84 (　　)	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, 600) 防火 高度(最高40m)
	1:1.5	事務所 ＳＲＣ9	中高層事務所、店舗共同住宅が建ち並ぶ商業地域	北東16m区道	水道、ガス、下水	大久保 200m	(その他) (100, 600)

(2)近隣地域	①範囲	東　15　m、西　15　m、南　50　m、北　50　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　8.0　m、奥行 約　11.0　m、規模　88　㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	１６m区道	交通施設	大久保駅 南西方200m	法令規制 商業 高度(最高40m) 住環境保全地区 (100, 600) 防火
	⑤地域要因の将来予測	幅員が広い幹線道路であり、中高層の店舗・事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域であり、地域要因は変動はないと予想されることから、現状のまま推移すると予測する。						

(3) 最有効使用の判定	中高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　4,000,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　3,440,000 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幹線道路沿いにある路線商業地域である。対象不動産は、大久保駅から徒歩圏にあり、東方向にはスーパー、また西側及び南側方向には学校等が存することにより、居住の快適性や利便性が高まるので需要者はデベロッパーも存するが、地域柄需要者は自社で利用を目的とした法人等が考えられる。路線商業地は供給が少なく価格帯を見出す事は困難であるが、１，１００万円／坪～１，２００万円／坪と想定される。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産に係る典型的な需要者は、自社利用を目的とした法人と想定される。市場の実勢を反映した比準価格と周辺の賃貸事例を基礎として求めた純収益から還元利回りを還元して求めた収益価格がある。収益価格は想定項目が多いものの、市場の経済情勢を鑑みても適切に求められたと判断する。従って、需要者は自社利用の法人であることから、比準価格及び収益価格に重きをおき、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5-20	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 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
	公示価格 3,490,000 円/㎡	[107.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	[100.0] / 100	3,760,000			
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 新宿(都)5-11	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 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 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 2,960,000 円/㎡	[116.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [93.0]	[100.0] / 100	3,720,000			

(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　3,290,000 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/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] ホルムズ海峡の閉鎖により、建築資材の動向及び金利の動向が不動産価格にどのような影響を及ぼすか留意する必要がある。
	②変動率　年間　+15.5 %　半年間　%		[地域要因] 賃貸市場の市場参加者である法人等には、利便性等が良いので比較的ニーズは安定的で強い。
			[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。