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)5-27　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アイプランニング合同会社
新宿(都)5-27	東京都	区部第３	氏名	不動産鑑定士　　岩下　剛佳

鑑定評価額	322,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,670,000 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　9日	(6)路線価	[令和　8 年 1月] 路線価又は倍率	1,180,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 30日	(5)価格の種類	正常価格			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	新宿区中落合二丁目１１１３番４「中落合２－８－９」			②地積 (㎡)	193 ( )	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(最高30m)
台形 1:1.2	事務所兼共同住宅 ＳＲＣ10F1B	中高層の店舗兼共同住宅が多い路線商業地域	南25m都道、背面道	水道、ガス、下水	下落合 230m	(その他) 特別用途地区 (100, 400)

(2) 近隣地域

①範囲	東　60　m、西　60　m、南　0　m、北　20　m	②標準的使用	中高層店舗共同住宅地
③標準的画地の形状等	間口 約　12.0　m、奥行 約　16.0　m、規模　190　㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２５m都道	交通施設	下落合駅 北西方230m	法令規制	近商 高度(最高30m) 特別用途地区 (100, 400) 防火
⑤地域要因の将来予測	地域要因及び標準的使用に特に変化はなく現状維持で推移するものと予測する。							

(3) 最有効使用の判定	高層店舗共同住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	二方路　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,760,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	1,320,000 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の幹線道路沿道の商業地域で、需要者の中心はマンション開発業者のほか一般の事業法人や不動産投資法人である。高度利用が可能でマンション建設用地の需要が強いが、開発に適した素地の供給は限定的で、圏内の需給動向は堅調に推移している。なお、画地規模や取引態様の個別性が強いため、市場での需要の中心となる価格帯の把握は困難である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	需要者は投資採算性や収益性を重視して意思決定を行う傾向が強く、将来の収益予測に限界はあるものの収益価格の説得性が認められる。一方で比準価格は現実の市場で成立した取引事例を根拠に、需要者が求める収益性等の視点も反映し実証性が高い。以上より比準価格を標準に収益価格も比較考量し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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5-27	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			地域要因	
公示価格 1,360,000 円/㎡	[119.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [97.0]	[102.0] / 100	1,710,000	標準化補正	街路	0.0		街路 -3.0
							交通	0.0		交通 +1.0
							環境	0.0		環境 -1.0
							画地	0.0		行政 0.0
							行政	0.0		その他 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			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 / [106.0]	[102.0] / 100	1,670,000	標準化補正	街路	0.0		街路 -6.0
							交通	0.0		交通 +2.5
							環境	0.0		環境 +10.0
							画地	0.0		行政 0.0
							行政	0.0		その他 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　1,390,000 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　+20.1 %　半年間　%

③ 価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 東京都心区の不動産価格は高値圏で推移している。今後は金利動向、外国為替市場の動向、地政学的リスク等の諸要因に左右される。

[地域要因] 新目白通り沿道で繁華性無くマンション需要が強い。幹線道路沿道地では割安感があり地価の上昇が顕著である。地域要因に変動は無い。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。