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)5-28　　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)5-28	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	1,120,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,700,000 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]	1,310,000 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	新宿区東五軒町１５番１外「東五軒町３－２８」				②地積(㎡)	661 ( )	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		準工 (60, 300) 準防 高度(3種最高30m)
1:1.5	事務所 ＲＣ5F1B	事務所、共同住宅等が混在する地域	南8m区道	水道、ガス、下水	飯田橋 630m		(その他) 特別用途地区 (70, 300)

(2)近隣地域

①範囲	東　30　m、西　150　m、南　0　m、北　30　m	②標準的使用	高層事務所兼共同住宅地
③標準的画地の形状等	間口 約　20 m、奥行 約　30 m、規模　600 ㎡程度、形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	８m区道	交通施設	飯田橋駅 北西方630m	法令規制	準工 高度(3種最高30m) 特別用途地区 (70, 300) 準防
⑤地域要因の将来予測	飯田橋駅徒歩圏に位置し、中高層共同住宅、中高層事務所ビルがみられる地域である。近年は共同住宅用地としての需要が強く、将来的には共同住宅地域に純化していくことが予測される。							

(3) 最有効使用の判定	高層事務所兼共同住宅地			(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	1,880,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	1,480,000 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の中高層共同住宅や中高層事務所ビル等が存する地域である。主たる需要者は収益物件の開発を目的とする不動産業者や投資法人等と考えられる。また、一定規模を有する画地についてはマンション開発業者の需要が旺盛である。取引価格帯は規模等に応じて様々であるが、総額で数億円から数十億円規模となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は新宿区内の類似地域における規範性の高い取引事例を比準して求められた市場性を反映した価格である。収益価格は中長期的に安定的と認められる純収益を還元して求められた対象基準地の収益性を反映した価格である。主たる需要者は投資採算性や収益性を重視しつつ、取引動向を勘案して意思決定を行っていることから、本件ではこれらを関連付けて、指定基準地等との検討を踏まえ、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5-39	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 2,230,000 円/㎡	[104.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [137.5]	[100.0] / 100	1,700,000	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	街路 +1.0	交通 +3.0	環境 +18.0	行政 +12.0	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)5-26	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/㎡	[119.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [146.9]	[100.0] / 100	1,700,000	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	街路 0.0	交通 +5.0	環境 +26.0	行政 +11.0	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　1,500,000 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　+13.3 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 金利の先高感はあるが、物価上昇で実質金利はマイナス圏にあり、不動産市場は底堅い動きが継続している。

[地域要因] 交通利便性に優れ投資家の不動産投資需要や不動産業者のマンション用地取得需要は根強く、地価は上昇基調で推移している。

[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。