

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)-4	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 岩下 剛佳	
鑑定評価額		65,500,000 円	1㎡当たりの価格		642,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月4日	(6)路線価	[令和4年1月]	500,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月22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					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		新宿区高田馬場三丁目309番9「高田馬場3-20-8」			地積(㎡)	102	法令上の規制等							
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 300) 準防 高度(2種最高20m)							
	1:1.5	共同住宅 RC3F1B	小規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	北3.7m区道	水道、ガス、下水	高田馬場 650m		(その他) (70, 160)							
(2)近隣地域	範囲	東 65 m、西 20 m、南 50 m、北 20 m			標準的使用	低層住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約 8 m、奥行約 13 m、規模 100㎡程度、形状 長方形													
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、3.7m区道	交通施設	高田馬場駅 西方650m	法令規制	1 中専 高度(2種最高20m) (70, 160) 準防						
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	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0								
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	690,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	462,000 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のJR山手線各駅勢圏の低層住宅地域で、需要者の中心は一般のエンドユーザーのほか転売目的の不動産業者である。圏内は都心に近い利便性の良い住宅地域として熟成しており需給動向は堅調に推移している。市場での需要の中心となる価格帯は、対象基準地と同規模程度の土地で7千万円程度、新築の戸建物件は規模によるが総額6千万円～8千万円程度を中心に幅がある。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	需要者は代替不動産との価格比較等の観点から意思決定を行う傾向が強く、市場の実態を反映した比準価格は実証的で説得力を有する。一方で収益価格は最有効使用の賃貸用不動産を想定して試算したが、現実の市場で収益性に着目した取引は少なく相対的に信頼性は劣る。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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+4.6		
	標準地番号	新宿-23	[101.7] 100	100 [104.0]	100 [112.7]	[100.0] 100	634,000		交通	0.0		交通	-1.4		
(9)指定基準地	指定基準地番号	新宿(都)-9	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0		
	前年指定基準地の価格	743,000 円/㎡	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [118.8]	[100.0] 100	649,000		交通	0.0		交通	+3.3		
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因の	[一般的要因]	新宿区の人口は昨年以降は増加傾向から減少傾向に転じている。取引件数は減少傾向、新設住宅着工戸数は低迷からの回復傾向にある。								
	前年標準価格		622,000 円/㎡				[地域要因]	近隣地域に特筆すべき要因変化は無く市場の特性に格別の変動は無い。							
	-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					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
	標準地番号		公示価格 円/㎡												
変動率	年間	+3.2 %	半年間												