

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総合不動産鑑定所
新宿（都） - 5	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 酒井 純子

鑑定評価額	46,500,000 円	1㎡当たりの価格	553,000 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]	430,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	新宿区上落合三丁目 8 3 0 番 2 4 外 「上落合 3 - 2 0 - 1 5」				地積 (㎡)	84	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 住居 (60,300) 準防高度 (2 種最高 20m) (その他) 地区計画等 (70,160)	
	1:2	共同住宅 W 2	中小規模一般住宅、アパートが混在する住宅地域	西 2.6 m 区道	水道、ガス、下水	都営中井 400 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 60 m、南 40 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 7 m、奥行 約 12 m、規模 80 m 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	細街路の多い地域	街路	基準方位北、2.6 m 区道	交通施設	都営中井駅南西方 400 m	法令 1 住居 (70,160) 準防高度 (2 種最高 20m) 地区計画等
	地域要因の将来予測	価格形成要因の変動は特に認められず、一般住宅、アパートが混在する住宅地域として、当分の間現状を維持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 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	570,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	385,000 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、主として新宿区北西部の都営大江戸線等沿線の普通住宅地域。需要者の中心は、1 次取得者や買い替えによる 2 次取得者のほか、規模が大きい場合は分譲再販を目的とする不動産業者等である。当該地域は細街路が多いが、都心への交通利便性に優れ、値ごろ感から底堅い需要がある。市場の中心価格帯は、土地は対象基準地と同規模程度で総額 4 千万円台、新築戸建住宅は宅地の細分化がみられ、総額 6 千万円から 7 千万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性の高い事例から求め市場の実態を反映し客観的で説得力がある。収益価格は、対象基準地が低層住宅地であることから低位に求められた。当該地域は中井駅徒歩圏の住宅地域として成熟しており、戸建住宅のほか賃貸住宅もみられるが、収益目的よりも居住の快適性を重視する自己使用目的の需要が多いことから、比準価格を重視し、収益価格を参照して、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) 公規価示準格と格しをた	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 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 街路 +2.0 域 交通 +3.0 要 環境 +7.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	新宿 - 16					554,000		
	公示価格	[102.0]	100	100	[102.0]	554,000		
	598,000 円/㎡	100	[100.0]	[112.4]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 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 街路 +5.0 域 交通 +4.0 要 環境 +30.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	新宿（都） - 9					554,000		
	前年指定基準地の価格	[103.8]	100	100	[102.0]	554,000		
	743,000 円/㎡	100	[100.0]	[142.0]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 533,000 円/㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	新型コロナの影響による市況の停滞から持ち直しつつあり、テレワークの浸透、低金利政策の下支えもあり住宅市場は堅調である。		
	- 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/㎡					中井駅徒歩圏の低層住宅地域として既に成熟しており、宅地の細分化が進むなか地域要因に大きな変動はない。		
	変動率	年間 +3.8 %	半年間 %			個別的要因に変動はない。		