

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	450,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 24 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					

(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830番24外「上落合3-20-15」				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 W2		中小規模一般住宅、アパートが混在する住宅地域		西2.6m 区道		水道、 ガス、 下水		都営中井400m					
(2) 近隣地域	範囲		東 60m、西 60m、南 40m、北 20m				標準的使用		低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 7m、奥行 約 12m、規模		80㎡程度、		形状		長方形						
	地域的特性		特記 細街路の多い地域		街 基準方位北、 2.6m区道		交通 都営中井駅 南西方 400m		法令 1住居 (70,160) 準防 高度(2種最高20m) 地区計画等		規制				
	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)最も有効使用の判定		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		600,000 円/㎡									
		収益還元法		収益価格		389,000 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、都心への交通便利性に優れ、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5千万円程度、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、収益価格を参酌して、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 価と 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 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 +3.0 +7.0 0.0 0.0 0.0		
	標準地番号 新宿 - 16		[102.0] 100	100 [100.0]	100 [112.4]	[102.0] 100	579,000		補 正	0.0 0.0					
(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 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	+5.0 +4.0 +30.0 0.0 0.0 0.0		
	前年指定基準地の価格 771,000 円/㎡		[104.7] 100	100 [100.0]	100 [142.0]	[102.0] 100	580,000		補 正	0.0 0.0					
(10) 対年 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 553,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	都心回帰や低金利政策の下支えもあり需要は堅調であるが、建築費の高騰、物価上昇、金利動向等による住宅市場への影響が懸念される。									
	- 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					(地域 要因)	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。								
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。							
	公示価格 円/㎡														
変動率		年間 +4.5 %	半年間 %												