

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三建
新宿(都)ー7	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 小川 征誠

鑑定評価額	124,000,000 円	1㎡当たりの価格	610,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

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3日	(6)路線価	[令和5年1月]	480,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月29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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		新宿区中落合三丁目1586番4「中落合3－26－18」				②地積(㎡)	204	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	1 低専(50,100)準防高度(1種)(その他)				
	1：1	住宅W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	東3.5 m区道	水道、ガス、下水	落合南長崎350 m	(60,100)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 40 m、北 20 m			②標準の使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 14 m、規模 200 ㎡程度、形状 正方形									
	④地域的特性	特記 特になし		街 基準方位 北 3 5 m区道	交通 落合南長崎駅 南東方 350 m	法令 1 低専(60,100)準防高度(1種)					
		事項		路	施設	規制					
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、当面現状を維持していくものと予測する。									
(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 629,000 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 353,000 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、西武新宿線、西武池袋線、都営大江戸線、山手線沿いの、低層住宅地域と判定した。典型的需要者は都心部への通勤を目的としたエンドユーザー、又は買取再販目的の不動産業者が中心となると考えられる。成熟した住宅地域であり、需給共に安定している。市場の中心価格帯は55万円／㎡から65万円／㎡で推移している。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実態を反映した客観的内容に基づく価格であるため、説得力を有する。また、収益価格は賃貸を想定した収益性に基づく価格である。当該エリアにおいては規模に見合う賃料を収受することができず、収益性よりも自己居住用を目的とした取引が多く散見されることから、収益価格の説得力はやや劣る。従って、比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、指定基準地等との検討も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 ■標準地	標準地番号	新宿	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対象基準地の標準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準街路 0.0	地域交通 +5.0
	公示価格	607,000 円／㎡	[101.7] 100	100 [102.0]	100 [101.9]	[102.0] 100	606,000	標準交通 0.0 標準環境 0.0 補画地 +2.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域交通 -1.0 標準環境 -2.0 要因行政 0.0 その他 0.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	新宿(都)	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	標準街路 0.0	地域交通 +2.0	
	前年指定基準地の価格	771,000 円／㎡	[104.7] 100	100 [100.0]	100 [135.6]	[102.0] 100	607,000	標準交通 0.0 標準環境 0.0 補画地 0.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域交通 +1.0 標準環境 +29.0 要因行政 +2.0 その他 0.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 586,000 円／㎡			③価格変動形成要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	新型コロナの影響は収束しつつあり、住宅需要は堅調であり、需要者の購入意欲は積極的である。					
	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／㎡					落合南長崎駅徒歩圏に存する閑静な住宅地域であり、新型コロナの影響は収束しつつあり、地価は上昇基調で推移している。					
						個別的要因に変化はない。					
	②変動率	年間 +4.1 %	半年間 %								