

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) - 8	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 小川 征誠

鑑定評価額	87,900,000 円	1㎡当たりの価格	666,000 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]	520,000 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		新宿区北新宿二丁目4 5 8 番 1 3 「北新宿 2 - 1 2 - 5」					地積 (㎡)	132 ()	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)	
	台形 1 : 1.5	共同住宅 S 3	中小規模住宅、アパート 等が混在する住宅地域		北西4 m 区道		水道、 ガス、 下水	西新宿850 m		(70,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 0 m、西 40 m、南 150 m、北 60 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 13 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路 基準方位北、4 m 区道	交通施設	西新宿駅 北西方850 m		法令 規制	1 住居 (70,160) 準防 高度(2種最高20m)	
	地域要因の将来予測	西新宿駅徒歩圏に位置する、低層一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地域要因に変化を及ぼす要因は特になく、今後も当面は現状を維持して推移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 形状	+1.0 -1.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 700,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 555,000 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	同一需給圏を新宿区内の都心接近性に優れる住宅地域と判定した。主たる需要者は個人が中心となるが、纏まった規模の土地は収益物件の開発事業等を目的とする不動産業者等が中心となる。都心接近性に優れる地域であり、居住用の需要が堅調で、賃貸マンション等の投資用不動産の需要者は外国籍の個人も含め全国規模となっている。市場の中心価格帯は 6 0 万円 / ㎡から 7 0 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	近隣地域は都心接近性に優れた、低層住宅及び低層共同住宅が建ち並ぶ住宅地域である。ここ数年、周辺地域においては、収益物件開発目的の取引が増加してはいるが、近隣地域における需要の中心は居住目的と判断される。よって主たる需要者は市場性を重視して価格を決定していることから、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公規価 示価格 と格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 新宿 - 15	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +4.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +4.0 要 環境 -2.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 690,000 円 / ㎡	[102.1] 100	100 [104.0]	100 [101.9]	[100.0] 100	665,000					
(9)指か 定ら 基の 準検 地討	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	標 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -2.0 域 交通 +7.0 要 環境 +16.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 771,000 円 / ㎡	[104.7] 100	100 [100.0]	100 [121.6]	[100.0] 100	664,000					
(10)対年 象標の 基準検 準価付 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 640,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 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。					
	〔地域 要因〕				西新宿駅徒歩圏の都心接近性に優る住宅地域で、居住目的の需要が底堅く地価は上昇基調で推移している。						
	〔個別的 要因〕				個別的要因に変化はない。						
	変動率 年間 +4.1 % 半年間 %										