

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	飯田不動産鑑定事務所
新宿（都）－9	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 飯田 修司
鑑定評価額	165,000,000 円		1㎡当たりの価格	807,000 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]	630,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 10 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					

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		新宿区高田馬場一丁目182番32外 「高田馬場1－21－21」				②地積 (㎡)		205	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 中専 (60,300) 準防 高度(2種最高20m)
	1:1	共同住宅 W3		中規模一般住宅、ア パート等が混在する 住宅地域		北3.7m区道		水道 ガス 下水	高田馬場 390m		(その他) (70,160)
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 60 m、南 60 m、北 60 m				②標準的使用		低層住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 14.0 m、		奥行 約 14.5 m、		規模 205 ㎡程度、		形状 正方形		
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位：北、 3.7m区道		交通 施設	高田馬場駅南東 390m		法令 規制 1 中専(70,160) 準防 高度(2種最高20m)
	⑤地域要因の 将来予測		一般住宅、マンション等が建ち並ぶ生活利便性に富む住宅地域であり、地域要因に大きな変動は認められず概ね現状の住環境を維持して推移するものと予測される。								
(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		844,000 円/㎡					
		収益還元法		収益価格		562,000 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 J R 山手線等沿線の各駅を最寄り駅とする新宿区を中心に隣接区に存する住宅地域である。需要者は区内を中心に周辺地域に居住する富裕層、買換取得者層等のほか交通、生活利便性に富む立地条件に着目した不動産業者、投資家等である。当該地域は駅近の生活利便性に富む住宅地域で市場参加者の選好性は高く需要は底堅い。市場での中心価格帯は画地規模により様々であるが、土地 5 ～ 6 千万円程度、新築戸建 7 ～ 8 千万円台。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		同一需給圏内の類似地域等において自用目的の取引が主で信頼性の高い多数の取引事例を収集し得た。一方、収益価格は行政的条件の制約もありやや低位に試算された。当該地域は収益物件も介在するものの自用目的取引が中心の住宅地域に存するため収益性より居住の快適性を重視する傾向が強い。よって、本件では市場参加者の意思決定要因を勘案のうえ、市場実勢を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を参酌して鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示 標準とし た価格を	① 代表標準地 標準地番号	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 地の規 準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準 化補 正	街路 0.0	地域 0.0	街路 0.0
	新宿 - 17							交通 0.0	要因 0.0	交通 0.0	
(9) 指定 基準地 からの 検討	① 指定基準地番号	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	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0
	-							行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
(10) 対象 基準地 の前 年の 標準 価格 等の 検討	①-1 対象基準地の検討 継続 新規		③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因]		景気は緩やかに回復しており各種政策の効果により緩やかな回復が続くことが期待される。区内の不動産市場は堅調に推移。					
	前年標準価格 771,000 円/㎡			[地域要因]		駅近の住宅地域で立地優位性、稀少性から需要は堅調に推移しており上昇基調で推移。					
	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			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 新宿 - 17 公示価格 793,000 円/㎡										
		②変動率	年間 +4.7 %	半年間 +1.8 %							