

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）－3	東京都	区部第 3	氏名	不動産鑑定士 飯田 修司
鑑定評価額	93, 500, 000 円		1 ㎡当たりの価格	835, 000 円／㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	640,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 27 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		新宿区百人町二丁目 3 3 0 番 4 「百人町 2－2 0－2 1」				②地積 (㎡)		112 ( )	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 住居 (60, 300) 準防高度 (2 種最高20m)
	1:1	診療所兼住宅 R C 3		中層の店舗兼共同住宅が多い住宅地域		東3.6m区道		水道 ガス 下水	大久保 240m		(その他) (70, 160)
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 50 m、南 40 m、北 80 m				②標準的使用		中低層共同住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.5 m、		奥行 約 10.5 m、		規模 110 ㎡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、3.6 m区道	交通施設	大久保駅 北東 240m		法令規制	1 住居 (70, 160) 準防高度 (2 種最高20m)
	⑤地域要因の将来予測		大久保通り背後の交通及び生活利便性に富む住宅地域として成熟しており、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		中低層共同住宅地						(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		876, 000 円／㎡					
			収益還元法	収益価格		595, 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 中央総武線等沿線を最寄り駅とする生活利便性に富む住宅地域である。需要者は区内を中心に周辺地域に居住する一次取得者、買換取得者層のほか生活利便性等に着目する不動産業者、投資家等である。ターミナル駅である新宿エリアとの面的連続性を有する住宅地域であり稀少性等を背景とする選好性は高く需要は底堅い。市場での中心価格帯は土地坪当たり 2 8 0 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		同一需給圏内の類似地域において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低位に試算された。当該地域は収益物件も介在する住宅地域であるが市場参加者は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、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 -3.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 新宿 - 1										
(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	標準化補正	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	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	新宿（都） - 9										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			③ 価格形成要因の変動状況	[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 764, 000 円／㎡				[地域要因] 新宿エリアに面的連続性を有する大久保通り背後の生活利便性に富む住宅地域で需要は底堅く上昇基調で推移。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡										
②変動率		年間 +9. 3 %	半年間 %								