

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) 5 - 12	東京都	区部第 3	氏名	不動産鑑定士 小川 征誠

鑑定評価額	120,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	925,000 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 3 日	(6) 路線 価	[令和 6 年1月]	740,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 29 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		新宿区中落合一丁目 1 8 5 9 番 9 外 「中落合 1 - 1 7 - 8 」					地積 (㎡)	(130)	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		商業 (80,400) 防火 高度 (最高40m) (その他)		
	台形 1 : 1.5	店舗兼共同住宅 R C 7	中低層の店舗兼共同住宅 等が建ち並ぶ商業地域		北7.2 m 区道		水道、 ガス、 下水	西武中井150 m		(100,400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 10 m、北 20 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地						
	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 特になし。		街 7 . 2 m区道		交通	西武中井駅150 m		法令	商業 (100,400)		
		事項		路		施設			規制	防火 高度 (最高40m)		
	地域要因の将来予測	中高層の店舗兼共同住宅を中心とする近隣商業地域であり、当面は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	中高層店舗兼共同住宅地						(4) 対象基準地の 個別的要因	形状				-1.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 940,000 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格 837,000 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、新宿区及びその隣接区の商業地域、近隣商業地域等と判定した。典型的需要者は店舗を自己使用の上、賃料収入を企図する個人又は法人、又は賃料収入を目的とする不動産業者や投資家等と考えられる。商店街沿いとしての立地も良好で、市場参加者の嗜好性は高く土地需要は堅調である。当該地域の土地取引の中心価格帯は、規模により異なるものの、8 0 万円 / ㎡から 1 0 0 万円 / ㎡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	比準価格は市場性に基づく価格である。本件においては同一需給圏内に存する規範性の高い事例を採用することができた。収益価格は収益性に基づく価格である。本件においては規範性のある賃貸事例に基づき、収益費用項目の査定を行うことができた。需要者は、市場性を重視し、収益性を考慮の上意思決定を行うと考えられるので、比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、指定基準地との検討を踏まえ、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 街路 0.0	地 街路 +3.0		
	標準地番号 新宿	5 - 27							準 交通 0.0	域 交通 -1.0		
	公示価格 950,000 円 / ㎡	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [107.1]	[99.0] 100	924,000	化 環境 0.0		要 環境 +5.0			
(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	補 画地 0.0	因 行政 0.0		
	新宿(都)	5 - 17							正 行政 0.0	その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 1,120,000 円 / ㎡	[109.8] 100	100 [100.0]	100 [131.9]	[99.0] 100	923,000	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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 855,000 円 / ㎡			価 変 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ており、需要は堅調であり、金融機関の融資姿勢、需要者の購入意欲は積極的である。						
	- 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〕	商店街沿いに存する近隣商業地域で、新型コロナの影響は収束しており、地価は上昇基調で推移している。						
	代表標準地 標準地 標準地番号	-			〔個別的 要 因〕	個別的要因に変化はない。						
	公示価格	円 / ㎡										
	変動率	年間 +8.2 %	半年間 %									