

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]	510,000 円 / m ²
(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
(3)鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価			倍率種別	

(1) 基準地	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」					地積 (㎡)		204 ()		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低専 (50,100) 準防 高度(1種) (その他)	
	1:1	住宅 W2		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	範囲		東 20 m、西 30 m、南 40 m、北 20 m		標準的使用		低層住宅地						
	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						
	地域的特性		特記 特になし		街 基準方位 北 3 路 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)		規制 高度(1種)		
	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)最も有効使用の判定		低層住宅地					(4)対象基準地の 個別的な要因		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 650,000 円/㎡									
		収益還元法		収益価格 364,000 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、主として新宿区及びその隣接区の普通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、規模により異なるものの、60万円/㎡から70万円/㎡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 +5.0			
	標準地番号 新宿 - 7								準 交通 0.0	域 交通 -1.0			
価と 格し をた	公示価格		[102.7]	100	100	[102.0]	639,000	化 環境 0.0	要 環境 -1.0				
	640,000 円/㎡		100	[102.0]	[102.9]	100		補 画地 +2.0	因 行政 0.0				
(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	標 街路 0.0	地 街路 +2.0			
	新宿(都) - 9								準 交通 0.0	域 交通 +1.0			
	前年指定基準地の価格		[106.6]	100	100	[102.0]	642,000		化 環境 0.0	要 環境 +30.0			
	807,000 円/㎡		100	[100.0]	[136.6]	100			補 画地 0.0	因 行政 +2.0			
(10) 対年 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 610,000 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	新型コロナウイルスの影響は収束しており、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。							
	- 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)	落合南長崎駅徒歩圏に存する閑静な住宅地域であり、新型コロナウイルス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 +5.2 %	半年間 %										