

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ハーキュリーズアプレイザル
新宿(都) - 10	東京都	区部第 3	氏名	不動産鑑定士 神山 由紀夫

鑑定評価額	79,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	800,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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]	600,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 23 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		新宿区戸山一丁目4 3 番 2 6 0 「戸山1 - 7 - 4」				地積 (㎡)	(99)	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 中専 (60,300) 準防 高度(2種最高20m) (その他)		
	1 : 1.2	住宅 S 3	小規模住宅、アパート等 が混在する住宅地域		南西4 m 区道	水道、 ガス、 下水	若松河田480 m		(70,160)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 40 m、北 40 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 10 m、		規模 100 ㎡程度、		形状 正方形				
	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	若松河田駅 北方480 m		法令 規制	1 中専 (70,160) 準防 高度(2種最高20m)		
	地域要因の将来予測	都心接近性に優れる戸建住宅、低層共同住宅が建ち並ぶ熟成した住宅地域で、リフォーム等建物の更新時期を向かえた住宅が散見される。地域要因に変化を及ぼす要因は見当たらず、現状を維持して推移すると予測される。									
(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		+4.0	
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 842,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 629,000 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都営大江戸沿線の各駅を最寄駅とする新宿区内の住宅地域である。主たる需要者は新宿区に居住する第一次取得者や買替層のほか、規模の大きなものは開発業者等である。市場の需給動向は不動産需要は堅調であるが日銀のマイナス金利解除に伴う金利の先高感や地価の高値警戒感等の市場停滞リスクは払拭できず、金融市場の動向に注視する必要がある。土地取引価格は規模に応じて様々であるが総額で7～8千万台が中心である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		基準地は準幹線道路背後の低層住宅地域に位置し、その価格形成過程において代替性を有する不動産の市場性が重視される。比準価格は各取引事例についての確かな要因比較を行って試算し、市場の実態を反映している。収益価格は近隣地域が狭隘道路で基準容積率が低く、地価水準に見合った賃料の収受が出来ない為に低位に試算された。よって指定基準地との検討を踏まえ、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付けて鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価 示準格 価とし 格しを た	代表標準地 標準地番号 新宿	標準地 - 19	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 0.0	
	公示価格 779,000 円 / ㎡	[103.7] 100	100 [104.0]	100 [101.0]	[104.0] 100	800,000	準 交通 0.0		域 交通 -1.0		
(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	化 環境 0.0	要 環境 +2.0	
	前年指定基準地の価格 807,000 円 / ㎡	[106.6] 100	100 [100.0]	100 [112.3]	[104.0] 100	797,000	補 画地 +4.0		因 行政 0.0		
									正 行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対年 ら象 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 731,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	円安に歯止めが効かないが、急激な利上げは景気の下振れや不動産市場停滞リスクを招きかねず、政府日銀の政策に注視する必要がある。					
	- 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〕	老朽化住宅のリフォーム等が散見される。最寄駅徒歩圏の都心接近性に優れる住宅地で需要は堅調であり、地価は強含みで推移している。				
	代表標準地 標準地番号	標準地 -	〔個別 的要因〕				個別的要因に特段の変動は見られない。				
	公示価格	円 / ㎡									
変動率		年間 +9.4 %	半年間 %								