

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	600,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 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					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		新宿区高田馬場三丁目309番9 「高田馬場3-20-8」				地積 (㎡)		102 ()		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)		
	1:1.5	共同住宅 RC 3F 1B		小規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域		北3.7 m 区道		水道、 ガス、 下水		高田馬場650 m		(70,160)		
(2) 近隣地域	範囲		東 65 m、西 20 m、南 50 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 8 m、奥行 約 13 m、規模		100 ㎡程度、形状 長方形									
	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、 3.7 m区道		交通 施設		高田馬場駅 西方650 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		地域要因及び標準的使用に特に変化はなく現状維持で推移するものと予測する。											
(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 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		825,000 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		同一需給圏を新宿区及びその隣接区の住宅地域と判定した。主たる需要者はエンドユーザーの他、転売目的の不動産業者である。圏内は都心に近い利便性の良い住宅地域として熟成しており需給動向は堅調に推移している。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、60万円/㎡から90万円/㎡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		需要者は代替不動産との価格比較等の観点から意思決定を行う傾向が強く、市場の実態を反映した比準価格は実証的で説得力を有する。一方で収益価格は最も有効使用の賃貸用不動産を想定して試算したが、現実の市場で収益性に着目した取引は少なく相対的に信頼性は劣る。従って、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(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	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+3.3 -1.4 +4.0 +2.2 0.0
	公示価格 865,000 円/㎡		[104.4] 100	100 [104.0]	100 [108.3]	[100.0] 100	802,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
(9) 指か 定ら 基の 準換 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	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +3.3 +18.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 860,000 円/㎡		[113.5] 100	100 [100.0]	100 [121.9]	[100.0] 100	801,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
(10) 対年 象標 の基 準換 準価 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 713,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					(地域 要因)	高田馬場徒歩圏の都心接近性に優る住宅地域で、居住目的の需要が底堅く地価は上昇基調で推移している。							
変動率 年間 +12.9 % 半年間 %				(個別的 要因)	個別的要因に変化はない。									