

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社横須賀不動産鑑定事務所
新宿(都)-5	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 高橋 信太郎
鑑定評価額	56,300,000 円	1㎡当たりの価格	670,000 円/㎡	

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 5日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	510,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		新宿区上落合三丁目830番24外 「上落合3-20-15」				地積 (㎡)	84 ()	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 住居 (60, 300) 準防 高度(2種最高20m)				
	1:1.5	共同住宅 W2		中小規模一般住宅、 アパートが混在する 住宅地域		西2.6m区道	水道、 ガス、 下水	都営中井 400m		(その他) 地区計画等 (70, 160)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 60 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 7 m、奥行 約 12 m、規模		80 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	細街路の多い地域		街 路	基準方位北、 2.6m区道		交通 施設	都営中井駅 南西方400m		法令 規制	1 住居 高度(2種最高20m) 地区計画等 (70, 160) 準防		
	地域要因の 将来予測		価格形成要因の変動は特に認められず、一般住宅及びアパートが混在する住宅地域として、当分の間現状どおり推移するものと予測する。											
(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				+2.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		697,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		429,000 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、主として新宿区北西部及び中野区北部の普通住宅地域で、中心となる需要者は戸建住宅の一次取得者等であるが、近年は投資用アパート建設販売を目的とする不動産業者や個人投資家等の参入も増加している。細街路が多い地域であるものの、都心への交通利便性に優れ、値ごろ感から住宅地として底堅い需要がある。規模によって異なるが、土地の中心価格帯は5千万円から7千万円程度である。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は、規範性の高い複数の事例から求め市場の実態を反映している。収益価格は、小規模の低層住宅地であり収益性の観点からは効率が劣ることからやや低位に求められた。近隣地域は成熟した住宅地域として周辺の取引需給状況に応じた価格形成がなされていることから、類似する取引事例から求めた比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示 価格	標準地 番号 新宿-16	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 0.0	地域 要因	街路 +2.0		
		公示価格		[102.4] 100	100 [100.0]	100 [110.2]	[102.0] 100	673,000		交通 0.0		交通 +1.0		
		710,000 円/㎡								環境 0.0		環境 +7.0		
										画地 0.0		行政 0.0		
									行政 0.0		その他 0.0			
									その他 0.0					
(9) 指定 基準 地の 検討	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 0.0	地域 要因	街路 +3.0				
	前年指定基準地の価格	[113.5] 100	100 [100.0]	100 [148.9]	[102.0] 100	669,000		交通 0.0		交通 +4.0				
	860,000 円/㎡							環境 0.0		環境 +39.0				
								画地 0.0		行政 0.0				
								行政 0.0		その他 0.0				
								その他 0.0						
(10) 対象 基準 地の 前 年 標準 価格 等 の 検討	-1 対象基準地の検討			価格 変動 状況 要因 の 形成 要因 の 検討	[一般的 要因]	建築費高騰、物価上昇、金利動向等による住宅市場への影響が懸念されるものの、東京都心への一極集中傾向から需要は依然堅調である。								
	継続 新規					[地域 要因]	中井駅及び落合駅徒歩圏の低層住宅地域として成熟している。将来的には道路拡幅も期待されるが当面は地域要因に特段の変動はない。							
	前年標準価格 614,000 円/㎡						[個別的 要因]	個別的要因に変動はない。						
	-2 基準地が共通地点(代表基準地等と同一地点)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/㎡												
	変動率	年間	+9.1 %	半年間	%									