

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アイプランニング合同会社
新宿(都)-7	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 岩下 剛佳
鑑定評価額	147,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	720,000 円/m ²	

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 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	540,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 30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)			
	1:1	住宅 W2		中規模の一般住宅が 多い住宅地域		東3.5m区道	水道、 ガス、 下水	落合南長崎 350m		(その他) (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 14.0 m、奥行 約 14.0 m、規模				200 ㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、 3.5m区道	交通 施設	落合南長崎駅 南東方350m		法令 規制	1 低専 高度(1種) (60, 100) 準防		
	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		763,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		453,000 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			同一需給圏は新宿区及び隣接区の都営大江戸線各駅勢圏の低層住宅地域で、需要者の中心は一般のエンドユーザーや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である。市場での需要の中心となる価格帯は、対象基準地と同規模程度の土地で1億5千万円程度、新築の戸建物件は規模によるが総額7千万円～1億円程度である。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由			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。以上より比準価格を標準に収益価格も参酌し、標準地及び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) 公示 価格 とした	代表標準地 標準地 標準地番号 新宿-11		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 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+5.0 -0.6 +3.0 0.0 0.0
	公示価格 737,000 円/㎡		[103.8] 100	100 [102.0]	100 [107.5]	[102.0] 100	712,000		その他 0.0				
(9) 指定 基準 地 の 検 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 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 +3.5 +30.0 +1.8 0.0
	前年指定基準地の価格 860,000 円/㎡		[113.5] 100	100 [100.0]	100 [137.0]	[102.0] 100	727,000		その他 0.0				
(10) 対象 基準 地 の 前 か	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 642,000 円/㎡				価格 変動 状況 要因の	[一般的 要 因] 東京都心区の不動産価格は高値圏で推移している。今後は金利動向、外国為替市場の動向、地政学的リスク等の諸要因に左右される。							
	-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] 特に変動は無い。街路条件がやや劣るが最寄り駅には比較的近く、区内住宅地ではやや割安感があり需要は堅調で地価は上昇傾向にある。							
	変動率 年間 +12.1 % 半年間 %					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。							