

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	90,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	910,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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]	680,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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 m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 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迎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 958,000 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格 682,000 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。市場の需給動向は日銀のマイナス金利解除後も継続する金融緩和による金融機関の積極的な融資姿勢に加え、都心回帰等を背景とした旺盛な不動産需要により、価格高騰は顕著である。土地取引価格は規模に応じて様々であるが総額で8千万円～1億円台が中心である。											
(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 示価格 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 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 行政 その他	0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0
	標準地番号 新宿	- 19					904,000					
	公示価格 865,000 円 / ㎡		[105.5] 100	100 [104.0]	100 [101.0]	[104.0] 100						
(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	標準 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 行政 その他	-1.0 +5.0 +8.0 0.0 0.0
	新宿(都)	- 9					904,000					
	前年指定基準地の価格 860,000 円 / ㎡		[113.5] 100	100 [100.0]	100 [112.3]	[104.0] 100						
(10) 対年 ら 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 800,000 円 / ㎡			価 格 形 成 要 因 の 状 況	〔一般的 要因〕	物価には減速の兆しは見られず、日銀の利上げを後押しする材料であるが、米国の関税政策が実態経済に与える悪影響が警戒される。						
	- 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				〔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			〔個別的 要因〕	個別的要因に特段の変動は見られない。						
	標準地番号	-										
公示価格		円 / ㎡										
変動率		年間	+13.8 %	半年間	%							