

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三建
新宿(都) 5 - 12	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 小川 征誠

鑑定評価額	133,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,020,000 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 3 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	830,000 円/㎡
(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	所在及び地番並びに「住居表示」等		新宿区中落合一丁目1859番9外「中落合1-17-8」				地積 (㎡)	130	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		商業(80,400)防火高度(最高40m)(その他)			
	台形1:1.5	店舗兼共同住宅RC7	中低層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域		北7.2 m区道	水道、ガス、下水	西武中井150 m		(100,400)			
(2) 近隣地域	範囲		東 30 m、西 30 m、南 10 m、北 20 m		標準の使用	中層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 13 m、		規模		130 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性		特記 特になし。		街 7.2 m区道		交通 西武中井駅150 m		法令 商業(100,400)防火高度(最高40m)			
	事項		路		施設		規制					
地域要因の将来予測		中高層の店舗兼共同住宅を中心とする近隣商業地域であり、当面は現状を維持していくものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定		中高層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状 -1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 1,060,000 円/㎡								
		収益還元法		収益価格 933,000 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商業地域、近隣商業地域等と判定した。典型的需要者は店舗を自己使用の上、賃料収入を企図する個人又は法人、又は賃料収入を目的とする不動産業者や投資家等と考えられる。商店街沿いとしての立地も良好で、市場参加者の嗜好性は高く土地需要は堅調である。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、80万円/㎡から120万円/㎡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		比準価格は市場性に基づく価格である。本件においては同一需給圏内に存する規範性の高い事例を採用することができた。収益価格は収益性に基づく価格である。本件においては規範性のある賃貸事例に基づき、収益費用項目の査定を行うことができた。需要者は、市場性を重視し、収益性を考慮の上意思決定を行うと考えられるので、比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、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) 公規価示標準価と格しをた	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +3.0 域 交通 -1.0 要 環境 +19.0 因 行政 0.0 其他 0.0			
	標準地番号 新宿 5 - 27						1,020,000					
	公示価格 1,140,000 円/㎡		[110.0] 100	100 [100.0]	100 [121.3]	[99.0] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 新宿(都) 5 - 17		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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +2.0 域 交通 -2.0 要 環境 +47.0 因 行政 0.0 其他 0.0			
	前年指定基準地の価格		[122.8] 100	100 [100.0]	100 [146.9]	[99.0] 100	1,020,000					
	1,230,000 円/㎡											
(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 925,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	新型コロナの影響は収束しており、需要は堅調であり、金融機関の融資姿勢、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					商店街沿いに存する近隣商業地域で、新型コロナの影響は収束しており、地価は上昇基調で推移している。						
	代表標準地 標準地 標準地番号 -		公示価格 円/㎡			個別的要因に変化はない。						
	変動率	年間 +10.3 %				半年間 %						