

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所
新宿（都） - 1	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 石井 秀樹

鑑定評価額	237,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,080,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	850,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	新宿区市谷甲良町35番2外「市谷甲良町1-5」				地積 (㎡)	219	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)	
	台形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅にマンションも混在する住宅地域	南5.7 m 区道	水道、ガス、下水	牛込柳町230 m	(70,228)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 80 m、南 30 m、北 25 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 15.5 m、規模 220 m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5.7 m区道	交通施設	牛込柳町駅 南東方230 m	法令 1 中専 (70,228) 準防 高度(2種最高20m)
(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 +5.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,130,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	834,000 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	同一需給圏は良質な中規模戸建住宅や中層共同住宅等が見られる優良な住宅地域であることから、新宿区内に限らず東京都心部において広域的である。主たる需要者は、地域的優位性を持つ戸建住宅用地を購入できる富裕層である。潜在的な需要に比して供給は少なく、住宅需要は堅調である。地価水準は坪330万~380万円程度であり、規模等の相違により需要の中心となる物件総額は一律ではない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的と収益目的の取引が混在するが、住環境が良好な稀少性が高い住宅地であることから自己使用目的での需要が強い地域であり、取引意思決定においては、理論値である収益価格よりも実証性の高い比準価格が重視される傾向にある。本件においては、類似地域において信頼性のある取引事例を収集し得たことから、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、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) 公価標準価格と格しをた	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 補正 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	
	新宿 - 22	[101.5]	100	100	[105.0]	1,090,000	地 街路 0.0 交通 -1.0 要 環境 +3.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指か定ら基の準地討	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 補正 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	新宿（都） - 12	[103.0]	100	100	[105.0]	1,080,000	地 街路 -3.0 交通 +1.0 要 環境 -6.0 因 行政 -2.0 その他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,050,000 円/㎡			価格変動状況要因の	一般的な要因	低金利は継続し投資需要等は底堅いことから、不動産市場は概ね堅調であるが、物価上昇等経済の下振れリスクに注視が必要である。		
	- 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	住環境が優良な稀少性が高い住宅地域である。周辺地域を含めて地域要因に影響を及ぼす格別の変動要因はない。	
変動率		年間 +2.9 %	半年間 %	個別的要因	個別的要因に変動はない。代替不動産との競争力は普通であり、変動はない。			