

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	株式会社佐藤不動産鑑定コンサルティング
新宿（都） - 2	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 佐藤 勝己

鑑定評価額	59,700,000 円	1㎡当たりの価格	678,000 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 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	530,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 24 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	新宿区新宿七丁目9番22外「新宿7-22-19」				地積 (㎡)	95 (7)	法令上の規制等	1 中専 (60,300) 準防 高度(2種最高20m) (その他) (70,160)
	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			
	台形 1:1	住宅 RC 3	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	東3.2 m 区道	水道、ガス、下水	東新宿440 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 60 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 10 m、奥行 約 10 m、			規模	100 ㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位 北 3.2 m 区道	交通 東新宿駅 北東方440 m	法令 1 中専 (70,160) 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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	722,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	489,000 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7丁目を中心とした新宿区中央部の住宅地域である。需要者の中心は新宿区内及びその周辺地域に居住していた買替取得者層であるが、同一需給圏外からの転入者も見られる。新宿区内の都心への利便性に優れる既成住宅地に対する需要は根強いことから、需要は堅調である。土地の中心価格帯は敷地規模により異なるが、対象基準地と同程度の敷地規模で坪当たり210万円～260万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域の特性が類似した取引事例を中心に試算しており市場性を的確に反映している。これに対し、収益価格は収益性を反映しているが比準価格に比べやや低位に求められた。近隣地域は都心への利便性が高い住宅地域であり、アパートも存するが居住の快適性を重視した自用取引が主である。したがって、比準価格を重視した上で収益価格を比較考量し、更に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 +2.0 行政 0.0 補正 0.0 其他 0.0	地 街路 -3.0 域 交通 +2.0 要 環境 -6.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	新宿 - 1	[102.0]	100	100	[102.0]	675,000			
(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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 補正 0.0 其他 0.0	地 街路 +2.0 域 交通 +3.0 要 環境 +11.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	新宿（都） - 9	[103.8]	100	100	[102.0]	675,000			
(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 651,000 円/㎡		価格変動形状要因の	変動状況	要因	住宅の実需や投資需要は堅調であるが、物価高や国外情勢等の状況から今後の見通しは不透明である。	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 補正 0.0 其他 0.0	地 街路 +2.0 域 交通 +3.0 要 環境 +11.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	- 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/㎡								[100.0]
変動率		年間 +4.1 %	半年間 %						