

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） - 3	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	81,900,000 円	1㎡当たりの価格	731,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	570,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 28 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	新宿区百人町二丁目330番4「百人町2-20-21」				地積(㎡)	112	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住居(60,300)準防高度(2種最高20m)(その他)(70,160)	
(2)近隣地域	1:1	診療所兼住宅RC3	中層の店舗兼共同住宅が多い住宅地域	東3.6m区道	水道、ガス、下水	大久保240m		
	範囲	東 80m、西 50m、南 40m、北 80m 標準的使用 中低層共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 10.5m、奥行 約 10.5m、規模 110㎡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 3.6m区道	交通施設	大久保駅北東方240m	法令 1住居(70,160)準防高度(2種最高20m)
地域要因の将来予測	画地の細分化が散見されるが、中低層店舗兼共同住宅、戸建住宅、事業所等の混在する住宅地域で、交通及び生活の利便性が良好な住宅地として成熟している。当分の間現状を維持して推移するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	中低層共同住宅地					(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	769,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	545,000 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新宿区中心部の準幹線道路背後に戸建住宅、中低層共同住宅等の混在する住宅地域と判定した。主たる需要者は新宿区内に地縁のあるエンドユーザー、規模の大きなものは建売業者等である。金利の先高感があるが住宅地の不動産投資需要は回復傾向が鮮明であり、稀少性の高いものや割安物件等を中心に総じて強含みである。中心価格帯は土地で㎡当たり60~80万円程度、土地建物でやや幅があるが総額6,000万円から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	基準地は幹線道路背後の中低層住宅地域に位置し、その価格形成過程で代替性を有する不動産の市場性が重視される。比準価格は近隣地域周辺の取引事例についての確かな要因比較を行って試算され、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が収受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 地 街路 -5.0 準 交通 0.0 域 交通 -2.0 化 環境 0.0 要 環境 -8.0 補 画地 +2.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	新宿 - 1	公示価格	[101.8]	100	100	[102.0]	731,000	
(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 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 -1.0 化 環境 0.0 要 環境 +8.7 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	新宿(都) - 9	[103.8]	100	100	[102.0]	731,000		
(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		価格変動状況要因	一般的要因	地域要因	個別的要因		
	継続 新規 前年標準価格 704,000 円/㎡							
- 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		公示価格 円/㎡				
変動率		年間 +3.8%	半年間 %					