

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ライザル
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	85,600,000 円	1㎡当たりの価格	764,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月3日	(6)路線価	[令和5年1月]	600,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	①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」					②地積(㎡)	112	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧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)	
	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3.6 m区道		水道、ガス、下水	大久保240 m			(70,160)	
(2)近隣地域	①範囲		東 80 m、西 50 m、南 40 m、北 80 m					②標準の使用		中低層共同住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.5 m、奥行 約 10.5 m、規模 110 m程度、形状 正方形										
	④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240 m		法令規制	1 住居(70,160)準防高度(2種最高20m)
	⑤地域要因の将来予測		大久保通り背後地で狭隘道路が閑静な住環境を形成している。画地の細分化が散見される。交通及び生活利便性が良好な住宅地として成熟しており、現状の地域的特性を維持しながら推移するものと予測される。										
(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 812,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 566,000 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。新宿区内では大久保通り背後地を中心に狭隘道路地の取引は多く、稀少性の高いものや割安物件等を中心に地価は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。比準価格は同一需給圏の取引事例についての的確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)公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 ■標準地		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 地 街路 -5.0				
	標準地番号 新宿 - 1							標準 交通 0.0 域 交通 -2.0					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0				
	新宿(都) - 9							標準 交通 0.0 域 交通 -1.0					
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討		③価格変動要因	円安及び株高が進行するが、年内における日本銀行の緩和的な金融政策の変更による利上げという観測も根強い。									
	■継続 □新規 前年標準価格 731,000 円/㎡												
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①-2 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		③価格変動要因	都心に立地し、交通及び生活の利便性は良好である。やや喧騒感のある幹線道路背後にあって地価は割安感があり、需要は堅調である。									
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -												
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	②変動率		③価格変動要因	価格形成要因に影響を与える個別的要因には特段の変動要因はない。									
	年間 +4.5 % 半年間 %												