

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	野村不動産ソリューションズ株式会社
新宿（都） - 10	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 山崎 佳代

鑑定評価額	69,600,000 円	1㎡当たりの価格	703,000 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 5 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	540,000 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	新宿区戸山一丁目4番260「戸山1-7-4」				地積 (㎡)	99	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)	
	1:1.2	住宅 S 3	小規模住宅、アパート等が混在する住宅地域	南西4 m 区道	水道、ガス、下水	若松河田480 m	(70,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 40 m、北 40 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	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位北、4 m 区道	交通施設	若松河田駅北方480 m	法令 1 中専 (70,160) 準防 高度(2種最高20m)
	地域要因の将来予測	若松河田駅徒歩圏に位置する、戸建住宅、低層共同住宅が建ち並び成熟した低層住宅地域である。地域要因に変化を及ぼす要因は特になく、今後も当面は現状を維持して推移していくものと予測する。						
(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	+4.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	743,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	602,000 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内かつ山手線内の都心接近性に優れた住宅地域と判定した。主たる需要者は個人が中心となるが、纏まった規模の土地は収益物件の開発事業等を目的とする不動産業者や個人投資家等が中心となる。都心接近性に優れた地域であり、居住用の需要が堅調である。当該地域における自己居住用目的の土地取引の中心価格帯は総額6~7千万円台である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は都心接近性に優れた、低層住宅及び低層共同住宅が建ち並び住宅地域である。ここ数年、周辺地域においては収益物件開発目的の取引が増加しているが、近隣地域における需要の中心は居住目的と判断される。よって主たる需要者は市場性を重視して価格を決定していることから、本件では比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +4.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 +4.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	新宿 - 19	[102.1]	100	100	[104.0]	700,000		
	公示価格 713,000 円/㎡	100	[104.0]	[104.0]	100			
(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 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 +5.0 要 環境 +11.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	新宿（都） - 9	[103.8]	100	100	[104.0]	702,000		
	前年指定基準地の価格 743,000 円/㎡	100	[100.0]	[114.2]	100			
(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 673,000 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 標準地番号 公示価格 円/㎡			価格変動形状要因	(一般的要因)	国際金融情勢に不透明感が増した物価高騰の影響等もでてきているが、金融緩和継続により不動産市場は底堅い動きが継続している。		
					(地域要因)	若松河田駅徒歩圏の都心接近性に優れた住宅地域で、居住目的の需要が底堅く地価は上昇基調で推移している。		
					(個別的要因)	個別的要因に変動要因は特になく、代替競争関係にある不動産と比較した競争力は普通である。		
	変動率	年間	+4.5 %	半年間	%			