

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社政経地所
新宿(都)-11	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 中原 幸夫
鑑定評価額	1,770,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,230,000 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]	950,000 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
(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	新宿区市谷船河原町19番8外				地積 (㎡)	1,438 ()	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)						
	1:1.5	共同住宅 R C 5F1B	中層マンションが建ち並ぶ環境の良い住宅地域	南西4.9m区道	水道、ガス、下水	飯田橋 680m	(その他) (70, 197)						
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 80 m、北 80 m				標準的使用	中層共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約 32.0 m、奥行約 45 m、規模 1,440 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	街路	4.9m区道	交通施設	飯田橋駅680m	法令規制	1住居 高度(2種最高20m) (70, 197) 準防					
	地域要因の将来予測	利便性と住環境に優れた淀橋台北東端の共同住宅地として、富裕層や高所得層のマンション需要は旺盛であり、当面、このような地域の特性に大きな変化は無いものと予測される。											
(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位非考慮	0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,240,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	1,220,000 円/㎡										
(6)市場の特性	同一需給圏は、主として都心のマンション開発適地が存する圏域。需要者の中心は、マンションの開発・分譲により開発利潤の獲得を企図する不動産開発業者。新宿区内では自用・賃貸いずれもマンション需要が強く、とくに近隣地域はJR飯田橋駅徒歩圏の高台に存し、利便性と住環境に優れ稀少性が高いため、開発適地としての選好性は強い。なお、市場価格は取引において個別的に形成されるため中心価格帯を見出すのは困難。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺の新築分譲マンションは初月成約率も高く分譲単価は強含みで、主たる需要者が土地価格に関して意思決定を行うに当たっては、市場性と事業採算性を重視する傾向にある。したがって、取引事例に基づく比準価格と、マンション分譲事業を想定した開発法による価格とを相互に関連付け、公示地および指定基準地からの検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公示価格	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/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+0.9	
	標準地番号							交通	0.0		交通	+3.9	
	公示価格	[102.1]	100	100	[100.0]	1,230,000	環境	0.0	環境	-8.0	画地	0.0	
	1,180,000 円/㎡	100	[100.0]	[98.1]	100		行政	0.0	行政	+1.7	その他	0.0	
							その他	0.0	その他	0.0			
(9)指定基準地	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/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-3.6	
	新宿(都)-12							交通	0.0		交通	+4.8	
	前年指定基準地の価格	[103.0]	100	100	[100.0]	1,240,000	環境	0.0	環境	-24.0	画地	0.0	
	903,000 円/㎡	100	[100.0]	[75.2]	100		行政	0.0	行政	-2.0	その他	0.0	
							その他	0.0	その他	0.0			
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規 前年標準価格 1,180,000 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/㎡						変動状況 要因の	[一般的要因]	コロナ禍にあっても富裕層や高所得層の都心マンション需要は旺盛であり、マンション価格は上昇傾向にある。			
									[地域要因]	JR飯田橋駅の新西口徒歩圏に位置し、高台の優良共同住宅地として富裕層や高所得層の需要が堅調。			
							[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	+4.2 %	半年間	%								