## 鑑定評価書(令和 4年地価調査)

令和 4 年 7 月 4 日提出 新宿(都) 5 - 11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットアプレイザル青山
新宿(都) 5 - 11	東京都	区部第3	氏名	不動産鑑定士 杉浦 公庸

鑑定評価額 445,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 2,180,000 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)	[令和 4年1月]	1,700,000 円/㎡
(2)空地河本口	AT 4 T 0 D 40 D	/ F \ /#+b \ \ 15**	工尚/年42	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 6月 10日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(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

			<del>"</del>												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等												204	法令上の規制等	
地地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の	現別況				接面道路の状況 供 処理 設物				- 受な交通施設 近の状況	足との	商業 (80,600) 防火 高度(最高40m) - (その他) 特別用途地区 (100,600)	
1	: 1.5	店舗、事 宅 SRC			中高層の店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域		南22 m 都道		水道、 ガス、 下水	高田馬場450 m					
(2)	範囲	東 100	)m、西	70 m、	南 0	m、北 15 m 標準的使用 中			申 中高	高層店舗兼共同住宅地					
近	標準的画地の形状	犬等	間口	約 12.5	m、 奥行	亍 約	16 m	規	模		200 m <sup>2</sup>	程度、		長方形	
地域	地域的特性	特記「都市計画道路」 (計画幅員 2					2 m都道		交通 施設	1				令 (100,600) 防火 高度(最高40m) 制 特別用途地区	
	地域要因の将 来予測				いに、主l ものと予え		の店舗	・事務原	听兼共	·   同住宅	等が建	ち並ぶ商業		r. s o o o o o o o o o o o o o o o o o o	
(3)最有効使用の判定 中高層店舗兼共同住宅地					<u>t</u>				対象基準 の個別的 因	準地 的要					
(5)鑑気 の通	と評価の手法 Am	取引事例			上準価格 2,270,000 円/㎡ -										
U) Ju	<u>⊉</u> /†1	収益還元法 収益価格				1,73	0,000	円 / m²	_						
	原価法				積算価格   開発法による価格			円/㎡ 円/㎡							
開発法 開発法による 開発法による 開発法による 同一需給圏は都心五区を中心と 務所ビル用地の外、個人・法人 地の事務所賃貸需要はおおむれ る画地規模が様々であるが、 コ				中心とする・法人投資 おむね堅調	中高層の 家、マン: で、共同(	ションテ 主宅の賃	きち並ぶ で で に 貸需要	 『幹線』 パー 『は安況	等の各種 定的であ	需要も	存在する。	賃貸市	5場の需給環	境は好立	
検証	章価格の調整・ 正及び鑑定評価 D決定の理由	実証的な当と判断	は価格で 折するが	ある比準の	西格と、周	辺の賃貸 びに基準	事例を基 也の規模	礎に近 等から	「隣地」 「、自月	域の賃貸 用を目的	需要を	考慮して求	めた収	5場の実態を 双益価格をい りとする需要	ずれも妥
(8) 公規価 示準格	代表標準地 標準地番号 新宿		- 6	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別 大 要[ 比	引的 因の 較	の規	/ m 1	標内準 化	街路 交通 環境	0.0	地街路域交通要環境	0.0 0.0 0.0
価と 格し をた	公示価格 2,130,	,  -		[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100	<u> </u>	2,18	180,000	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(9) 指か 定ら	が 指定基準地番号		時点 修正	標準化補正	地域要 因のと 較		別的 因の 較	の比	/m \	標内 準訳 化	街路 交通 環境	0.0	地 街路 域 交通 要 環境		
基の 準検	前年指定基準	前年指定基準地の価格		[ ]	] 100 100		[ ]				補正	画地 行政		因 行政 その他	
地討		円。	/ m²	100	[ ]	[ ]	100				"	その他		20718	
(10) 対年ら 象標の	・ 年ら 継続 新規 前年標準価格 2,130,000円/㎡ 標の 2,134世が共通地点(代表標準地等と同一地点) 格 動						. –	不動産	に対す	「る需要」	は堅調で	で、良好な資	金調道	が響は落ち着 達環境は続い シ中高層住居	ている。
基準検準価討地格	代表標準地 標準地番号	標準地 新宿	120 0	5 -	形 状成 況	II	שׁ ֻ לַּיּ	多く見	られ、	需要者(	カニース	ズは引き続き	強い。		
の等 前か	公示価格 変動率 年間		<del></del>	00 円 / ㎡ ≅間 +2.3	因 % の	1 1						程度に変動に			miny∪H J