

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社三建. Values: 新宿(都) 5 - 12, 東京都, 区部第3, 氏名, 不動産鑑定士 小川 征誠

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 107,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 822,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 4年1月], 650,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 新宿区中落合一丁目1859番9外, 形状 1:1.5, 台形. (2) 近隣地域: 東 30m, 西 30m, 南 10m, 北 20m. (3) 最有効使用の判定: 中高層店舗兼共同住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 形状 -1.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 840,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏を、西武新宿線、東京メトロ東西線、都営大江戸線、東京メトロ丸の内線沿いの商業地域、近隣商業地域と判定した。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は市場性に基づく価格である。 (8) 公価標準地: 新宿 5-27, 公示価格 833,000 円/㎡. (9) 指定基準地: 新宿(都) 5-17, 前年指定基準地の価格 1,040,000 円/㎡. (10) 対年対象標準地格の等前か: 対年対象標準地格の等前か, 変動率 年間 +2.8%, 半年間 %.