

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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レイザル
新宿（都） 5 - 17	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	189,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,070,000 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) 路線価	[令和 4 年1月]	840,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 28 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	新宿区北新宿一丁目353番61 「北新宿1-12-12」				地積 (㎡)	177	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	近商 (80,400) 防火高度 (3種最高30m) (その他) 都市計画道路 (100,400)		
	1:2	事務所兼住宅 SRC 8	店舗、事務所、共同住宅等が混在する商業地域	北11 m 都道	水道、ガス、下水	大久保270 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 30 m、南 20 m、北 30 m			標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 18 m、			規模	180 m程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	都市計画道路 (補助71号線)、計画幅員15 m	街路	1.1 m都道	交通施設	大久保駅西方270 m	法令規制	近商 (100,400) 防火高度 (3種最高30m) 都市計画道路
	地域要因の将来予測	大久保通り沿いに中高層店舗兼共同住宅、低層店舗等が混在する商業地域で、景気動向等により土地利用形態に変化は見られない。今後は老朽建物の更新を伴いながら高層化が進行するものと予測される。							
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,120,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	978,000 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	同一需給圏は主に新宿区の幹線道路等に立地し、交通便利性の良好な商業地域と判定した。主たる需要者は収益目的の投資家、地縁性を有する不動産会社、ディベロッパー等である。インバウンド需要の影響を受けにくい商業地は安定した収益が見込まれる居住用部分に着目され、割安物件等を中心に価格はやや強含みであるが、金利の先高感是否めない。中心価格帯は土地は㎡当たり100万円から130万円程度、総額では対象基準地と同規模でね2億円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地は幹線道路に立地し、その価格形成過程において収益性が重視されるものと考えられる。一方比準価格は不動産市場の実態を反映した価格で説得力は高い。比準価格は、規範性のある取引事例についての的確な要因比較を行って試算し、収益価格は想定建物も妥当であり基準地の収益性も優れている。本件では、両試算価格とも説得力を有すると判断し、代表基準地からの検討を踏まえ、比準価格と収益価格を関連付けて上記の様に鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示準格と格しをた	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 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	新宿 5 - 40	[101.9]	100	100	[100.0]	1,070,000			
	公示価格 1,050,000 円/㎡	100	[100.0]	[100.0]	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 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	-	[]	100	100	[]				
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	[]	[]	100				
(10) 対年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 1,040,000 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 新宿 5 - 40 公示価格 1,050,000 円/㎡			価格変動形成要因	(一般的要因) 海外の地政学リスクや金利の先高感等の不安要素はあるが、企業業績は回復傾向にあり、為替や長期金利の動向等に注視が必要である。 (地域要因) 円安や資源高の長期化が懸念されるが、背後地在住の需要者が中心で、日用品等を扱う店舗が多く、消費への影響は小さいと判断される。 (個別的要因) 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。	変動率 年間 +2.9 % 半年間 +1.9 %			