

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, 一般財団法人日本不動産研究所. Row 1: 新宿(都) 5 - 21, 東京都, 区部第3, 氏名, 不動産鑑定士 石井 秀樹

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 521,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 2,410,000 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], 1,890,000 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: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 新宿区新宿一丁目34番18, 新宿1-34-15, 地積 216, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 東 20m, 西 80m, 南 20m, 北 0m, 標準的使用, 高層店舗兼事務所地. (3) 最有効使用の判定: 高層店舗兼事務所地, (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 2,520,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 2,160,000 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、新宿区を中心とする都心区に存する店舗・事務所、共同住宅等が建ち並ぶ繁華性の高い商業地域である。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 新宿1丁目の靖国通り沿いに店舗、事務所、共同住宅等が混在する地域で、取引意思決定においては、取引価格による実証性とコロナ禍を反映した投資採算としての収益性がともに重視される。... (8) 公規価示標準格と格しをた: 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/㎡), 内訳, 標準街路 0.0, 地域交通 -1.0, 環境要環境 -8.0, 補画地 0.0, 行政 -10.0, 正行政 0.0, その他 0.0. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 新宿(都) 5 - 26, 前年指定基準地の価格, 1,570,000 円/㎡, 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, 標準街路 0.0, 地域交通 +3.0, 環境要環境 -8.0, 補画地 0.0, 行政 -22.0, 正行政 0.0, その他 0.0. (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 2,360,000 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/㎡, 変動率 年間 +2.1%, 半年間 %