

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, ハーキュリーズアプレイザル. Row 1: 新宿(都) 5 - 27, 東京都, 区部第3, 氏名, 不動産鑑定士 神山 由紀夫

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 176,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 913,000 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] 路線価又は倍率, 倍率種別, 690,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 新宿区中落合二丁目1113番4, 形状 台形 1:1.5, 用途 事務所兼共同住宅 SRC 10F 1B. (2) 近隣地域: 範囲 東 60m, 西 60m, 南 0m, 北 20m. (3) 最有効使用の判定: 高層店舗兼共同住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 二方路 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 961,000 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、交通利便性の良好な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: 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. (8) 公称価と格しをた: 代表標準地 標準地, 公示価格 833,000 円/㎡. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号 新宿(都) 5 - 17, 前年指定基準地の価格 1,040,000 円/㎡. (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 888,000 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, 公示価格 円/㎡. 変動率 年間 +2.8%, 半年間 %.