

# 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 - 27	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	176,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	913,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

## 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]	690,000 円 / m <sup>2</sup>
(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	新宿区中落合二丁目1113番4「中落合2-8-9」				地積 (m <sup>2</sup> )	193	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 (最高30m) (その他) 中高層階住専地区 (100,400)			
	台形 1:1.5	事務所兼共同住宅 SRC 10F 1B	中高層の店舗兼共同住宅が多い路線商業地域	南25 m 都道、背面道	水道、ガス、下水	下落合230 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 60 m、南 0 m、北 20 m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 16 m、			規模	190 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	2.5 m 都道	交通施設	下落合駅 北西230 m	法令規制	近商 (100,400) 防火高度 (最高30m) 中高層階住専地区	
	地域要因の将来予測	新目白通り沿いに高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域として成熟しており、景気動向等による土地利用形態に変化は見られないが、今後はやや純化した高層共同住宅地に移行しながら推移するものと予測する。								
(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 / m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	810,000 円 / m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
(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。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みであるが、金利の先高感はあるが、中心価格帯は土地はm <sup>2</sup> 当たり90万円から110万円程度、総額では対象基準地と同規模で1.8億円前後である。									
(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、指定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) 公価標準価格と格しをた	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 / m <sup>2</sup> )	内 街路	0.0	地 街路	-5.0
	標準地番号 新宿 5 - 27						準 交通	0.0	域 交通	+1.0
	公示価格 833,000 円 / m <sup>2</sup>	[101.0]	100	100	[102.0]	913,000	化 環境	0.0	要 環境	-2.0
		100	[100.0]	[94.0]	100		補 画地	0.0	因 行政	0.0
							正 行政	0.0	他 其他	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	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 / m <sup>2</sup> )	内 街路	0.0	地 街路	-6.0
	新宿（都） 5 - 17						準 交通	0.0	域 交通	+3.0
	前年指定基準地の価格	[102.9]	100	100	[102.0]	913,000	化 環境	0.0	要 環境	+23.5
	1,040,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[119.6]	100		補 画地	0.0	因 行政	0.0
							正 行政	0.0	他 其他	0.0
							その他	0.0		
(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 888,000 円 / m <sup>2</sup> - 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 / m <sup>2</sup>			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)	繁華性がやや劣る幹線道路沿いの路線商業地域で、景気動向等により1階店舗部分の業種や住宅への転換などの動きが見られる。				
					(個別的要因)	個別的要因に特段の変動は見られない。				
	変動率	年間	+2.8 %	半年間	%					