

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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	ない
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	3,310,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	2,930,000 円/㎡		
	原価法	積算価格	／ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	／ 円/㎡		

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域において信頼性の高い多数の取引事例を収集し得た。一方、収益価格は収益性に基づいた理論的な価格であるが変動要因を含む。当該地域の市場参加者は代替競争関係にある不動産の取引価格、稀少性、収益性等を指標として意思決定する。よって、本件では市場参加者の意思決定要因を勘案のうえ、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、市場実勢を反映した実証的な比準価格及び収益価格を調連付して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。
-----------------------------	--

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 新宿（都） 5- 11	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -3.0 環境 -33.0 行政 +10.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 2,180,000 円／㎡	$\frac{104.6}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{72.9}$	$\frac{100}{100}$	3,130,000					

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	景気は緩やかに回復しており各種政策の効果により緩やかな回復が続くことが期待される。区内の不動産市場は堅調に推移。
	前年標準価格 2,980,000 円／㎡					[地域要因]	大久保通り沿いに位置する新宿エリアを代表する多国籍商業ゾーンを形成しており入国制限の解除等を受け上昇基調。
	①-2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 -					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	公示価格 円／㎡						
	②変動率						
	年間	+4.4%	半年間	%			