

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京合同鑑定事務所	
中野（都） ー1	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 佐藤俊夫	印
鑑定評価額	80,200,000 円		1㎡当たりの価格		480,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	380,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 中野区鷺宮三丁目153番4 「鷺宮3-28-5」					②地積 (㎡)	167	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況			1低専 (50,150) 準防 高度(1種)			
	1:2	住宅 W2	中小規模一般住宅に アパートも見られる 住宅地域	北西5.5m区道	水道 ガス 下水	鷺ノ宮 320m			(その他) (60,150)			
(2) 近隣 地域	①範囲	東 0m、西 25m、南 40m、北 20m			②標準の使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北 5.5m区道	交通施設	鷺ノ宮駅 北東方 320m	法令 規制	1低専(60,150) 準防 高度(1種)			
	⑤地域要因の 将来予測	西武新宿線急行停車駅徒歩圏の閑静な住宅地として熟成した既成住宅地域であり、今後暫くは現状維持にて推移していくものと予測される。一般的要因の影響から、地価は横ばい～強含み傾向で推移するものと予測される。										
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		485,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		364,000 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	同一需給圏の範囲は主として西武新宿線及び西武池袋線沿線を中心とする中野区北西部方面に位置する既成住宅地域である。主な需要者は区内及び周辺地域に地縁等を有する在住者等が中心であるが、他区部や周辺市域等からの転入もみられる。利便性に恵まれた閑静な住宅地であり、比較的割安感もあって安定した需要があるが、コロナ禍前より売物件は減少、地価は強含みに転じつつある。標準的規模で概ね8千万円前後程度が土地取引の中心的価格帯と把握される。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域周辺には賃貸マンション等の収益物件もみられるが、需要の中心は収益目的よりも自用の戸建住宅用途の取引が主体で、賃料収入に基づく収益性よりも、居住の快適性、利便性がより重視される地域である。したがって、本件においては市場の取引の実態を反映した事例資料より求めた比準価格が実証的で、より説得力を有するものと判断し、比準価格を標準とし、収益価格を参酌して、地域周辺の価格動向等をも踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 価格 とした	① 代表標準地 標準地番号	中野 -14	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	476,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [101.0]	100 [100]	[101.0] 100	480,000					
(9) 指定 基準 地 から の 検 討	① 指定基準地番号	-	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 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症終息に未だ時間を要する見込みだが、需給バランスにより区内不動産市況は総じて回復基調に転じてきている。							
	前年標準価格 480,000 円/㎡				[地域要因] 西武新宿線沿線急行停車駅徒歩圏の既成住宅地として熟成しており、地域要因に特別な変動はみられない。地価は強含みに転じつつある。							
	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 中野 -14 公示価格 476,000 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 0.0%	半年間 +0.8%									