

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市デザイン鑑定株式会社		
中野(都)-2	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士	小林 達哉	印
鑑定評価額	81,900,000 円		1㎡当たりの価格		515,000 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2日	(6)路線価	[令和3年1月]	410,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月12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	中野区大和町一丁目6番15 「大和町1-36-12」				地積(㎡)	159	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								
	1:2	住宅LS2	中規模一般住宅、アパートが多い住宅地域	東3.5m区道	水道、ガス、下水	高円寺750m	1中専(60,200)準防、高度(1種)  (その他) (70,160)							
(2)近隣地域	範囲	東15m、西15m、南25m、北20m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約9m、奥行約18m、規模160㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。							
	地域的要因の将来予測	J R中央線徒歩圏の立地に着目した分譲戸建住宅、賃貸共同住宅が増加している。比較的規模が小さい画地を中心に地価水準は上昇していたが、最近では横ばいからやや上昇傾向になっている。												
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0								
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	520,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	322,000 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	同一需給圏は中野区及び杉並区内の標準住宅地域で、主としてJ R中央線と西武新宿線に挟まれた圏域である。需要者の属性は居住目的の個人であるが、アパート経営を目的とする投資家、建売業者もある。中野区の土地取引件数、取引面積は新型コロナウイルス感染症の影響で軟調傾向が続いているが、J R中央線沿い住宅地については根強い需要がある。土地は80~150㎡で総額4000~7000万円台、戸建は7000万円台が需要の中心価格帯である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅のほかアパート等も存する地域であり、同一需給圏内の類似地域等から多数の信頼性ある取引事例及び賃貸事例が収集できた。また、基準地の需要目的は自己居住用が多いが賃貸用等もある。従って、取引市場の動向を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8)公示価格	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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号	中野-21	[100.8] 100	100 [102.0]	100 [89.4]	[102.0] 100	519,000	交通	0.0	環境	0.0	行政	-4.4	
(9)指定基準地	指定基準地番号	中野(都)-11	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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+10.9
	前年指定基準地の価格	648,000 円/㎡	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [131.6]	[102.0] 100	512,000	交通	0.0	環境	0.0	行政	+0.1	
(10)対年の標準価格等	-1 対象基準地の検討	継続	511,000 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										
	変動率	年間	+0.8 %	半年間	%									