

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中央不動産鑑定株式会社
中野(都) - 2	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 小國 敏雄

鑑定評価額	84,300,000 円	1㎡当たりの価格	530,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

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 4 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	410,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 25 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		中野区大和町一丁目67番15「大和町1-36-12」				②地積(㎡)	159	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 中専(60,200)準防高度(1種)(その他)				
	1:2	住宅LS2	中規模一般住宅、アパートが多い住宅地域		東3.5 m区道	水道ガス下水	高円寺750 m		(70,160)				
(2)近隣地域	①範囲	東 15 m、西 15 m、南 25 m、北 20 m				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 m、奥行 約 18 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	基準方位北 3.5 m区道	交通施設	高円寺駅北方750 m	法令規制	1 中専(70,160)準防高度(1種)			
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は中小規模一般住宅、アパートが多い住宅地域であり、今後も現状を維持しつつ推移するものと予想される。地価水準はやや上昇傾向で推移していくものと予測する。										
(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			536,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格			331,000 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、主としてＪＲ中央・総武線沿線等の各駅に近い圏域であり、需要者の中心は中野区及び周辺地域の一次取得者層と考えられる。自用目的が中心となるが収益物件としての需要者も存するものと考えられる。新宿にも近く、住宅地として成熟していることから需要の中心となる価格帯は、基準地と同程度の規模の土地で８千万円～９千万円程度と判断された。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は高円寺駅から徒歩圏内に位置する一般住宅が多い住宅地域であり、取引の中心は居住快適性、利便性を重視した戸建住宅である為、収益性よりも市場性を反映した価格形成がなされるものと思料される。以上を検討の結果、取引事例に基づく比準価格を重視し、収益価格を参酌し、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8)公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 ■標準地	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対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準	街路	0.0	地	街路	0.0
	標準地番号 中野 - 21							準	交通	0.0	域	交通	-4.0
	公示価格	[101.3]	100	100	[102.0]	533,000	補	環境	0.0	要	環境	-6.0	
	470,000 円/㎡	100	[102.0]	[89.3]	100		正	画地	+2.0	因	行政	-1.0	
(9)指か定ら基の準検地討	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	街路	0.0	地	街路	+7.0
	中野(都) - 11							準	交通	0.0	域	交通	0.0
	前年指定基準地の価格	[105.6]	100	100	[102.0]	533,000	補	環境	0.0	要	環境	+20.0	
	661,000 円/㎡	100	[100.0]	[133.5]	100		正	画地	0.0	因	行政	+4.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討			③価格変動要因	一般的な要因	新型コロナウイルス感染症、ウクライナ侵攻等の影響により、先行きの不透明感及び不確実性がみられる。							
	■継続 □新規 前年標準価格 515,000 円/㎡					ＪＲ中央線高円寺駅から徒歩圏内に存する生活利便性の良好な住宅地域である、地価はやや上昇傾向にある。							
	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					価格形成に影響を与える個別的要因の変動は特にない。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡												
	②変動率	年間 +2.9 %	半年間 %										