別記様式第６

鑑定評価書（令和　３年地価調査）

令和　３年　７月　６日提出
中野(都)　－３　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京総合不動産
中野(都)　－３	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　橋本　恵美子　印

鑑定評価額	109,000,000 円	１㎡当たりの価格	502,000 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]	400,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　３年　６月 25日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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	中野区江原町三丁目２４番８ 「江原町３－２４－２」			②地積(㎡)	217 (　　)	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 (60,150) 準防 高度(1種) （その他） (70,150)
	1：1.5	寄宿舎 Ｗ 2	中規模一般住宅に共同住宅も見られる住宅地域	南6 m 区道	水道、ガス、下水	新江古田300 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　60ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12.5 ｍ、　奥行　約　16 ｍ、　規模　200 ㎡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　南６ｍ区道	交通施設	新江古田駅東方300 m	法令規制 １低専 (70,150) 準防 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	駅から徒歩圏の成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変動はなく、当面は現状を維持するものと思われる。地価は若干の上昇傾向で推移すると予測する。						

(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　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　512,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　337,000 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、中野区及びその周辺区の住宅地域である。需要者の中心は、自己使用目的の一次取得者層や買い替え層であり、同一需給圏外からの転入者もみられるほか、アパート等の不動産賃貸業を営む個人・法人等もみられる。都心部へのアクセス・住環境ともに良好であることから、需要は底堅く、地価は上昇傾向がみられる。需要の中心となる価格帯は、基準地規模で土地総額１億円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該基準地の存する地域は、アパート等も散見されるものの戸建住宅が多く、自己使用目的の取引が中心となっている。よって、価格形成においては収益性よりも居住の快適性が重視されることから、市場性を反映した実証的な価格である比準価格が高い説得力を有すると判断した。結果、比準価格を標準として収益価格を参酌し地価公示標準地・指定基準地との均衡も考慮し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 中野　－５	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	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 -3.9 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 522,000 円／㎡	[100.4]/100	100/[105.0]	100/[104.9]	[105.0]/100	500,000			
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 中野(都)　－１	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 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 -0.5 交通 -0.3 環境 +0.5 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 480,000 円／㎡	[100.0]/100	100/[101.0]	100/[99.7]	[105.0]/100	501,000			

(10)対象基準地の前年標準価格等の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　498,000 円／㎡ 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　－ 公示価格　円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：新型コロナウイルス感染症の影響により、経済の先行きに不透明感があるが、各種政策の効果から持ち直しの動きがみられる。 地域要因：地域要因に特段の変動はない。交通利便性に恵まれた住宅地域として需要があり、地価は若干の上昇傾向が見られる。 個別的要因：個別的要因に変動はない。
	②変動率　年間　+0.8 %　半年間　%		