

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

鑑定評価額	112,000,000 円	1㎡当たりの価格	517,000 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 2 日	(6) 路線 価	[令和 4年1月]	400,000 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
					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)				
	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	(70,150)				
(2)近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 60 m、北 50 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 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6 m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い。今後も当面は現状を維持するものと思われる。地価は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 524,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 341,000 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の駅から徒歩圏の住宅地域である。主たる需要者は、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。比較的閑静な住宅地域で都心部へのアクセスも良好であることから、安定した需要を有し、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. 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	比準価格は、同一需給圏内の類似地域から信頼性の高い事例を収集して比較検討を行っており、市場性を反映した価格が求められた。一方、収益価格はやや低位に求められた。当該地域においては、収益性よりも居住の快適性を重視した自己使用目的の取引が多くみられることから、比準価格が優れた説得力を有するものと判断した。よって、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)公規価示価格と格しをた	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 街路 +2.0 域 交通 -3.9 要 環境 +6.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 528,000 円/㎡	[101.3] 100	100 [105.0]	100 [103.9]	[105.0] 100	515,000					
(9)指か定ら基の準検地討	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 街路 -0.5 域 交通 -0.3 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 480,000 円/㎡	[102.1] 100	100 [101.0]	100 [99.2]	[105.0] 100	514,000					
(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 ■継続 □新規 前年標準価格 502,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 新型コロナ・地政学リスク・物価動向等の先行き不安はあるが、金融緩和政策は維持され、区内の不動産需要は依然として堅調である。						
	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 - 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕 地域要因に特段の変動はない。交通便利性に恵まれた住宅地域として需要があり、地価は上昇傾向が見られる。						
	②変動率 年間 +3.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						