

|           |     |        |     |                |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | (株) 神田不動産鑑定    |
| 中野(都) - 4 | 東京都 | 区部第 8  | 氏名  | 不動産鑑定士 神田 直樹 印 |

|       |              |           |               |
|-------|--------------|-----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 51,300,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 | 508,000 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 15 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格           | 路線価又は倍率 | 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)<br>基準地                                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等                                                              |                                                                                                                                                                                                                       | 中野区上高田四丁目 3 4 番 3<br>「上高田 4 - 3 4 - 4」                             |                                      |                                                            |                                                                | 地積<br>(㎡)                 | 101<br>( ) | 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<br>処理施設状況                                                   | 主要な交通施設との<br>接近の状況        |            | 1 低専<br>(60,150)<br>準防                                               |                                                           |
|                                                | 1 : 1.5                                                                       | 住宅<br>W 2                                                                                                                                                                                                             | 一般住宅のほか共同住宅<br>等も見られる住宅地域                                          |                                      | 西5.5 m<br>区道                                               | 水道、<br>ガス、<br>下水                                               | 新井薬師前620 m                |            | 高度(1種)<br>(その他)<br><br>(70,150)                                      |                                                           |
| (2)<br>近隣<br>地域                                | 範囲                                                                            | 東 35 m、西 40 m、南 55 m、北 85 m                                                                                                                                                                                           |                                                                    |                                      |                                                            | 標準的使用                                                          | 低層住宅地                     |            |                                                                      |                                                           |
|                                                | 標準的画地の形状等                                                                     |                                                                                                                                                                                                                       | 間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形                              |                                      |                                                            |                                                                |                           |            |                                                                      |                                                           |
|                                                | 地域的特性                                                                         | 特記事項<br>特にない                                                                                                                                                                                                          |                                                                    | 街路<br>基準方位北<br>5 . 5 m区道             |                                                            | 交通<br>施設                                                       | 新井薬師前駅の南東方<br>620 m       |            | 法令<br>規制                                                             | 1 低専<br>(70,150)<br>準防<br>高度(1種)                          |
|                                                | 地域要因の将来予測                                                                     |                                                                                                                                                                                                                       | 既成の低層住宅地域として熟成しており、地域要因に変動をもたらず開発計画等もないため、当面は現状の地域要因下で推移するものと推察した。 |                                      |                                                            |                                                                |                           |            |                                                                      |                                                           |
| (3) 最有効使用の判定                                   |                                                                               | 低層住宅地                                                                                                                                                                                                                 |                                                                    |                                      |                                                            |                                                                | (4) 対象基準地の<br>個別的<br>要因   | 方位         |                                                                      | +2.0                                                      |
| (5) 鑑定評価の手法<br>の適用                             |                                                                               | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                               | 比準価格 517,000 円 / ㎡                                                 |                                      |                                                            |                                                                |                           |            |                                                                      |                                                           |
|                                                |                                                                               | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                 | 収益価格 351,000 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、中野区内・隣接区内において西武新宿線の各駅から徒歩圏内にある低層住宅地域である。需要者は、地縁を有する個人、また投資家等が主体となる。近隣地域は新井薬師前駅から徒歩 8 分程度であり、需要は底堅い。価格時点現在は新型コロナウイルス感染拡大の経済的影響により不動産市場にはやや不透明感もあるが、市況は回復しており、価格水準は堅調に推移している。土地需要の中心的価格帯は標準的規模で 5 0 0 0 万円程度である。 |                                                                    |                                      |                                                            |                                                                |                           |            |                                                                      |                                                           |
| (7) 試算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>額の決定の理由            |                                                                               | 対象基準地は低層住宅の敷地である。比準価格は、代替性を有する取引事例の地域的価格バランスを考慮して求められた不動産市場における実証的な価格である。一方、収益価格は、不動産の経済価値の本質たる収益性を反映した価格であるが、土地価格に相応する賃料水準の形成がなされていないため低位に求められている。よって、比準価格を中心に収益価格も関連づけ、規準価格との均衡にも留意のうえ調整を行い、鑑定評価額を上記のとおり決定した。       |                                                                    |                                      |                                                            |                                                                |                           |            |                                                                      |                                                           |
| (8)<br>公規価<br>示準格<br>価と<br>格し<br>をた            | ■代表標準地 □標準地<br>標準地番号<br>中野 - 14                                               |                                                                                                                                                                                                                       | 時点<br>修正                                                           | 標準化<br>補正                            | 地域要<br>因の比<br>較                                            | 個別的<br>要因の<br>比較                                               | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円 / ㎡) | 内<br>訳     | 標 街路 0.0<br>準 交通 0.0<br>化 環境 0.0<br>補 画地 +1.0<br>正 行政 0.0<br>その他 0.0 | 地 街路 0.0<br>域 交通 -3.0<br>要 環境 -2.0<br>因 行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                                                | 公示価格<br>476,000 円 / ㎡                                                         |                                                                                                                                                                                                                       | [100.8]<br>100                                                     | 100<br>[101.0]                       | 100<br>[ 95.1]                                             | [102.0]<br>100                                                 | 510,000                   |            |                                                                      |                                                           |
| (9)<br>指か<br>定ら<br>基の<br>準検<br>地討              | 指定基準地番号<br>中野(都) - 1                                                          |                                                                                                                                                                                                                       | 時点<br>修正                                                           | 標準化<br>補正                            | 地域要<br>因の比<br>較                                            | 個別的<br>要因の<br>比較                                               | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円 / ㎡) | 内<br>訳     | 標 街路 0.0<br>準 交通 0.0<br>化 環境 0.0<br>補 画地 +1.0<br>正 行政 0.0<br>その他 0.0 | 地 街路 0.0<br>域 交通 -3.0<br>要 環境 -2.0<br>因 行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                                                | 前年指定基準地の価格<br>480,000 円 / ㎡                                                   |                                                                                                                                                                                                                       | [100.0]<br>100                                                     | 100<br>[101.0]                       | 100<br>[ 95.1]                                             | [102.0]<br>100                                                 | 510,000                   |            |                                                                      |                                                           |
| (10)<br>対年々<br>象標の<br>基準検<br>準価討<br>地格の<br>等前か | - 1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 500,000 円 / ㎡                               |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                    | 価 変<br>格 動<br>形 状<br>成 況<br>要 因<br>の | 〈 一般的<br>要 因 〉<br><br>〈 地 域<br>要 因 〉<br><br>〈 個別的<br>要 因 〉 | 新型コロナウイルスによる経済的影響から先行きの不透明感はあるが都内住宅地の価格水準に当該影響に伴う大きな下落は認められない。 |                           |            |                                                                      |                                                           |
|                                                | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)<br>である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円 / ㎡ |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                    |                                      |                                                            | 特筆すべき地域要因の変動は認められないが、価格時点における地価は、底堅い需要に支えられ堅調に推移している。          |                           |            |                                                                      |                                                           |
|                                                |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                    |                                      |                                                            | 個別的要因の変動はない。                                                   |                           |            |                                                                      |                                                           |
|                                                | 変動率                                                                           | 年間                                                                                                                                                                                                                    | +1.6 %                                                             |                                      |                                                            | 半年間                                                            | %                         |            |                                                                      |                                                           |