

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

鑑定評価額	52,700,000 円	1㎡当たりの価格	522,000 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]	410,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 15 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				中野区上高田四丁目3 4 番3 「上高田4－3 4－4」				②地積 (㎡)	101 ()	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		住宅 W 2		一般住宅のほか共同住宅 等も見られる住宅地域		西5.5 m 区道		水道、 ガス、 下水		新井薬師前620 m		(70,150)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 35 m、西 40 m、南 55 m、北 85 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 10 m、奥行 約 12 m、規模 120 ㎡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 5.5 m区道		交通施設 新井薬師前駅の南東方 620 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		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す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 532,000 円／㎡											
		収益還元法		収益価格 366,000 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。価格時点現在は国内外の経済動向の影響により不動産市場にはやや不透明感もあるが、市況は堅調であり、価格水準は強含みで推移している。土地需要の中心的価格帯は標準的規模で5 0 0 0 万円強である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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) 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 — 26		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 -2.0	
	公示価格 541,000 円／㎡		[102.0] 100		100 [102.0]		100 [106.0]		[102.0] 100		521,000			標準 交通 0.0 域 交通 +3.0 標準 環境 0.0 要 環境 +5.0 補正 画地 +2.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
(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 街路 0.0 地 街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 480,000 円／㎡		[102.1] 100		100 [101.0]		100 [94.1]		[102.0] 100		526,000			標準 交通 0.0 域 交通 -3.0 標準 環境 0.0 要 環境 -3.0 補正 画地 +1.0 因 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
(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 ■継続 □新規 前年標準価格 508,000 円／㎡				③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 国内外の経済的不安定要因による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与える影響は限定的である。									
	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〕 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強含みで推移している。									
	②変動率					〔個別的要因〕 個別的要因の変動はない。									
	年間	+2.8 %	半年間	%											