

鑑定評価書（令和 3年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日興不動産鑑定所
中野(都) - 5	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 栗原 友美 印

鑑定評価額	130,000,000 円	1㎡当たりの価格	603,000 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 3日	(6)路線価	[令和 3年1月]	480,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 20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)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	中野区本町六丁目5番16「本町6-22-5」				地積(㎡)	215	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	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,200)準防 高度(2種)(その他) (70,200)				
(2)近隣地域	1:1.5	住宅W1	中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域	西5.5m区道	水道、ガス、下水	新中野450m					
	範囲	東 0m、西 25m、南 25m、北 90m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 17m、規模 220㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北5.5m区道	交通施設	新中野駅南西方450m	法令 1中専(70,200)準防 規制 高度(2種)			
地域要因の将来予測	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ良好な住宅地域として熟成しており、当面の間、現状を維持していくものと予測する。地価動向は持ち直しの動きが見られる。										
(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	610,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	524,000 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、主として東京メトロ丸ノ内線各駅から徒歩圏に存する概ね中野区内の住宅地域である。需要者の中心は中野区及びその周辺区に居住する第一次取得者層及び買替取得者層であり、同一需給圏外からの転入者も認められる。コロナ禍による不透明感はあるものの、持ち直しの動きが見られ、需要は底堅い。市場の中心価格帯は、土地は基準地と同規模で総額1億円台、新築戸建住宅は規模が小さく6~8千万円台である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅、アパートが建ち並ぶ最寄り駅から徒歩圏の利便性に優れた住宅地域として熟成している。賃貸需要も存するものの、収益性より居住の快適性を重視する地域であるため、収益価格はやや低位に試算されたものと思料する。自用目的の取引が中心であるため、市場性を反映し実証的な比準価格を重視し、収益価格を参酌し、指定基準地及び地価公示標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 -0.5 要 環境 +3.0 因 行政 -2.0 其他 0.0		
	公示価格	614,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [105.0]	100 [99.4]	[102.0] 100	603,000				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	中野(都)	- 7	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 -3.5 要 環境 +17.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格	677,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [112.9]	[102.0] 100	600,000				
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動形成要因	要因	景気はコロナ禍により厳しい状況にあるが、持ち直しの動きが続いている。中野区の地価は概ね横ばいから強含み傾向にある。				
	前年標準価格		597,000 円/㎡				- 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		-		- 2 要因			利便性の高い良好な住宅地域であり、地域要因に特に変動はない。		
標準地番号		-		-		- 2 要因			価格形成に影響を与える個別的要因の変動は特に見られない。		
公示価格		円/㎡		-		- 2 要因			-		
変動率		年間 +1.0 %		半年間 %		-			-		