

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社オークリサーチ
中野(都) — 5	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 檉野 匡彦

鑑定評価額	135,000,000 円	1㎡当たりの価格	626,000 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 4 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	490,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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		中野区本町六丁目5 8 番 1 6 「本町6－2 2－5」				②地積 (㎡)	215 ()	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 中専 (60,200) 準防 高度(2種) (その他)				
	1：1.5	住宅 W 1	中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域	西5.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	新中野450 m	(70,200)				
(2)近隣地域	①範囲	東 0 m、西 25 m、南 25 m、北 90 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 13 m、奥行 約 17 m、規模 220 ㎡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	新中野駅南西方450 m		法令 規制	1 中専 (70,200) 準防 高度(2種)		
	⑤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。利便性の高さから引き合いが強く、需給関係が逼迫し、地価は上昇基調と予測した。									
(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 632,000 円／㎡									
	収益還元法	収益価格 528,000 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、及びその周辺市区に居住する第一次取得者層、買替取得者層、並びに再販等目的の不動産業者とみられ、同一需給圏外からの転入者も認められる。コロナ禍から持ち直しに向かう中、物件への引き合いは強く、需要は底堅い。市場の中心価格帯は、土地が基準地と同規模で総額1億円台、売れ筋の小規模新築戸建住宅は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	利便性、快適性に優れた住宅地域内に位置しているため、賃貸需要も多く多数の賃貸事例を収集し得た。ただし、土地元本価値に見合う賃料水準が未だ賃貸借市場においては形成されておらず、収益価格はやや低位に試算された。一方、比準価格は規範性の高い事例に係る試算値を中心に調整され、実証性・客観性が高い。以上より、実証性に富む比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、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)公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 中野 — 3	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対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -1.5 域 交通 +1.0 要 環境 +2.0 因 行政 -4.0 その他 0.0		
	公示価格 582,000 円／㎡	[103.1] 100	100 [101.0]	100 [97.4]	[102.0] 100	622,000					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 —	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 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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 603,000 円／㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	コロナ禍から持ち直しに向かう中、優良物件の供給量が減少したため需給関係が逼迫し、結果、地価は上昇し、取引成約件数が減少した。					
	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〕	新中野駅の徒歩圏内に位置する利便性の高い良好な住宅地域であり、需要は旺盛だが供給量は少ない。他、地域要因に特段の変動はない。					
					〔個別的要因〕	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。					
	②変動率	年間 +3.8 %	半年間 %								