

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	曾我不動産鑑定事務所
中野(都) - 7	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 曾我 一郎 印

鑑定評価額	62,300,000 円	1㎡当たりの価格	677,000 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]	540,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月30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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 中野区中央三丁目1番17 「中央3-3-6」					②地積 (㎡)	92 ()	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	
	1:2	住宅 W 3	一般住宅、アパート等が 建ち並ぶ住宅地域	西5.4 m 区道	水道、 ガス、 下水	新中野720 m		高度(2種) (その他) (70,200)	
(2)近隣地域	①範囲	東 15 m、西 30 m、南 35 m、北 60 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 7 m、奥行 約 13 m、規模 90 m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、5.4 m区道	交通施設 新中野駅北東方720 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、アパート等を中心とした成熟した住宅地域であり、今後も現状を維持しつつ推移するものと予測される。地価水準はコロナ禍の影響により先行き不透明であるが、横這いで推移するものと予測する。							
(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 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 684,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 449,000 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	同一需給圏は東京メトロ丸ノ内線沿線を中心とした中野区及び隣接区市の駅から徒歩圏の住宅地域である。需要者の属性は、区内及び隣接区市等からの第一次取得者層及び買換層が中心であるが、不動産業者の参入もみられる。コロナ禍の影響はあるものの、利便性に優れた既成住宅地域として需要は概ね安定しており、地価はほぼ横ばい傾向にある。取引総額の中心価格帯は、土地価格6千万円～7千万円程度、新築建売分譲住宅は8千万円～9千万円程度である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地が存する地域においては、概ね規範性を有すると思われる取引事例を収集することができた。駅から徒歩圏の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域として、収益目的の賃貸アパート等の取引もみられるが多くはなく、自用目的の取引が支配的であると思料される。以上のような地域の実情を踏まえ、取引市場の動向を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌し、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、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 - 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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 677,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] 100	677,000			
(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	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	-								
	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 677,000 円/㎡			③価格変動形成要因	景気経済は、新型コロナウイルス感染症の影響が続いているが、回復の動きもある。				
	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 中野 - 3 公示価格 677,000 円/㎡				標準的な既成住宅地域として安定しており、特に変化もみられない。				
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %				個別的要因の変化は特にない。				