

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

鑑定評価額	48,000,000 円	1㎡当たりの価格	600,000 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]	480,000 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		中野区中央二丁目 4 番 5「中央 2 - 4 5 - 4 」				地積 (㎡)	80	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)			
	1 : 1.5	住宅 W 3	戸建住宅が多く見られる住宅地域		北西 4 m 区道	水道、ガス、下水	中野坂上 480 m		(70,160)			
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 20 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 7 m、奥行 約 11 m、規模 80 m 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、4 m 区道	交通施設	中野坂上駅北西方 480 m		法令規制	1 中専 (70,160) 準防高度 (2種)			
	地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅等が建ち並び既成の標準的な住宅地域として安定しており、今後も現状を維持していくものと予測される。地域の地価水準は、新型コロナウイルス感染症の影響もあるものの、概ね上昇基調にある。										
(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			+1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 606,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 486,000 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等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。コロナ禍の影響は徐々に回復基調にあり、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、地価は上昇傾向にある。取引総額の中心価格帯は、土地価格 4 千万円 ~ 7 千万円程度、新築建売分譲住宅は 7 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、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び熟成した住宅地域として、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。以上により、取引市場の動向を反映した取引事例比較法による比準価格を標準とし、収益価格を参酌しつつ、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	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 中野 - 3		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 訳	標準街路 0.0	地域要因 0.0		
	公示価格 582,000 円 / ㎡		[103.1] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	600,000		標準交通 0.0	地域交通 0.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -		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 訳	標準街路	地域交通		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準交通	地域交通		
(10) 対年ら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 前年標準価格 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	景気経済は、新型コロナウイルス感染症の影響がいまだ続いているが、回復に向かっている。						
	- 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					〔地域要因〕	標準的な既成住宅地域として安定しており、特に変化はみられない。					
	公示価格 582,000 円 / ㎡						〔個別的要因〕	個別的要因の変化は特にない。				
	変動率	年間 %	半年間 +3.1 %									