

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	50,200,000 円	1㎡当たりの価格	627,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月3日	(6)路線価	[令和5年1月]	500,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和5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) (70,160)	
	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			
(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 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北、4 m 区道	交通	中野坂上駅北西方480 m		法令	1 中専 (70,160) 準防 高度(2種)	
		事項		路	施設			規制		
	地域要因の将来予測	当該地域は、一般住宅等が建ち並ぶ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、利便性に優れた中野区内の住宅地域として、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 633,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 504,000 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。需要者の中心は、区内及び隣接区等からの第一次取得者層及び買換層であるが、個人投資家及び不動産業者の参入もみられる。利便性に優れた既成住宅地域として需要は堅調であり、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。駅から徒歩圏の低層一般住宅が建ち並ぶ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よりも、個人利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 示準格 価と 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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 609,000 円 / ㎡		[103.0] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	627,000			
(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 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 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 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 600,000 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 標準地番号 中野 - 3 公示価格 609,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〈一般的 要因〉	景気は回復に向かっているが、金利上昇懸念及び国際情勢等により一部不安定な状況もある等、先行き不透明感もある。				
					〈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。				
					〈個別的 要因〉	個別的要因の変化は特にない。				
	変動率 年間 +4.5 % 半年間 +3.0 %									