

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	矢崎不動産鑑定
中野（都） - 8	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 矢崎 憲一 印

鑑定評価額	181,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	753,000 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 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	600,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 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		中野区中央一丁目 3 1 番 2 8 「中央 1 - 3 0 - 2 3」				地積 (㎡)	241 ()	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		
	1 : 2	住宅 W 2	一般住宅、マンション等が建ち並ぶ住宅地域		東 5.5 m 区道	水道、ガス、下水	中野坂上 360 m		高度 (2 種) (その他) (70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 100 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 22 m、規模 240 ㎡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 . 5 m 区道		交通施設	中野坂上駅北東方 360 m		法令規制 1 中専 (70,200) 準防 高度 (2 種)		
	地域要因の将来予測	一般住宅、マンション等が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変化はなく、今後も現状のまま推移していくものと予測する。地価はやや上昇の動きと予測する。									
(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 757,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 601,000 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、主に東京メトロ丸ノ内線沿線等で、概ね中野区内の圏域に存する住宅地域である。主たる需要者は区内及び周辺区に居住する比較所得水準の高い個人のほか、分譲目的の不動産業者を含む。住環境が比較的良好で都心へのアクセスにも優れる当該地域の希少性は高く、景気が厳しい状況下でも価格は上昇傾向の推移である。土地は基準地程度の規模で 1 . 5 ～ 2 億円、新築戸建住宅は小規模のものが多く 8 0 0 0 ～ 9 0 0 0 万円前後が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い取引事例を収集して適切に補修正して試算したもので、客観的・実証的な価格が求められた。収益価格は不動産の収益性を反映した価格で、周辺には賃貸マンション等も見られるが、居住の快適性、利便性がより重視される住宅地域であるため、低位に求められたものと思料する。以上検討の結果、比準価格がより規範性が高いものと判断して重視し、収益価格を参酌して、指定基準地からの検討を踏まえ、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 - 15		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 街路 0.0		
	公示価格 750,000 円 / ㎡		[100.9] 100	100	100	[102.0] 100	750,000		標準 交通 0.0 域 交通 -2.0		
									標準 環境 0.0 要 環境 0.0		
									補 画地 +5.0 因 行政 0.0		
(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 訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0		
	前年指定基準地の価格 677,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100	100	[102.0] 100	751,000		標準 交通 0.0 域 交通 -4.0		
									標準 環境 0.0 要 環境 -6.0		
									補 画地 +2.0 因 行政 0.0		
(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 749,000 円 / ㎡			価格形成要因の	〈一般的要因〉	新型コロナウイルス感染症の影響で景気は厳しい状況にあるなか、区内の不動産に対する需要は堅調に推移している。					
	- 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 公示価格 円 / ㎡					〈地域要因〉	戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、地域要因に大きな変動はなく、地価は上昇傾向の動きである。				
							〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +0.5 %	半年間 %								