

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中央不動産鑑定株式会社
中野(都) - 9	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 小國 敏雄 印

鑑定評価額	106,000,000 円	1㎡当たりの価格	675,000 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]	530,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月25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		中野区東中野四丁目4 7番1 9 「東中野4 - 1 2 - 1 8」				地積 (㎡)	161 (4)	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 : 1.5	住宅 L S 2	一般住宅のほかマンシ ョン等も見られる住宅地域		南東4 m 私道	水道 ガス 下水	東中野350 m		高度(1種) (その他) (70,160)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 20 m、南 40 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 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 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私道	交通施設	東中野駅 北方350 m	法令規制	1 中専 (70,160) 準防 高度(1種)		
	地域要因の将来予測	近隣地域は中規模一般住宅のほかマンション等もみられる住宅地域である。特に変動要因はなく、今後も現況を維持すると予測された。地価水準はやや上昇傾向で推移するものと予測される。										
(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 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	基準価格 681,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 532,000 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 J R 中央・総武線沿線等の各駅に近い圏域であり、需要者の中心は中野区及び周辺地域の一次取得者層と考えられる。自用目的が中心となるが収益物件としての需要者も存するものと考えられる。新宿にも近く、住宅地として成熟していることから需要の中心となる価格帯は、基準地と同程度の規模の土地で1 億円～ 1 . 1 億円程度と判断された。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域は東中野駅から徒歩圏内に位置する一般住宅が多い住宅地域であり、取引の中心は居住快適性、利便性を重視した戸建住宅である為、収益性よりも市場性を反映した価格形成がなされるものと思料される。以上を検討の結果、取引事例に基づく基準価格を重視し、収益価格を参酌し、指定基準地等との検討を踏まえ、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	☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	+1.0 -1.0 -2.8 -1.0 0.0
	標準地番号 中野 - 8					675,000						
	公示価格 625,000 円 / ㎡	[100.9] 100	100 [101.0]	100 [96.2]	[104.0] 100							
(9) 指か 定ら 基の 準 検 地 討	指定基準地番号 中野(都) - 11	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 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	+6.0 -5.0 -2.8 +4.0 0.0
	前年指定基準地の価格 648,000 円 / ㎡	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [101.8]	[104.0] 100	675,000						
(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 662,000 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 - 公示価格 円 / ㎡			価 格 変 動 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	新型コロナウイルス感染症等の影響により、先行きの不透明感及び不確実性がみられる。						
					〔地 域 要 因〕	新宿にも近く比較的落ち着いた住環境を有する住宅地域であり、根強い需要が存し、地価はやや上昇傾向にある。						
					〔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はない。						
変動率		年間 +2.0 %	半年間 %									