

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市デザイン鑑定株式会社
中野(都)-9	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 小林 達哉
鑑定評価額	109,000,000 円		1㎡当たりの価格	696,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	550,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月10日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		中野区東中野四丁目4番19 「東中野4-12-18」			②地積 (㎡)	161 (4)	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、高度(1種)								
	1:1.5	住宅 L S2		一般住宅のほかマンション等も見られる住宅地域	南東4m私道	水道、ガス、下水	東中野 350m		(その他) (70, 160)								
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 20 m、南 40 m、北 50 m			②標準的使用		低層住宅地									
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模			150 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	基準方位北 4 m 私道	交通施設	東中野駅 北方350m	法令規制	1 中専 (70, 160) 準防、高度(1種)							
	⑤地域要因の将来予測		中規模一般住宅のほか中低層共同住宅も多くみられる地域で既に成熟化しているため特段の変動要因はない。周辺では高額の新築マンション開発が続くほか投資用需要も旺盛で地価水準は上昇傾向になると予測される。														
(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	比準価格		704,000 円/㎡											
			収益還元法	収益価格		534,000 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		同一需給圏は中野区及び周辺区内の住宅地域で、主としてＪＲ中央線と西武新宿線に挟まれた圏域である。需要者の属性は居住目的の個人であるが、共同住宅経営を目的とする投資家、建売業者もある。中野区の土地取引件数、取引面積は新型コロナウイルス感染症等の影響で軟調傾向が続いているが、ＪＲ中央線沿い住宅地は根強い需要がある。土地は８０～１５０㎡で総額５千万円台～１億円台、戸建は９０００万円台が需要の中心と見られる。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		戸建住宅のほか共同住宅等も存する地域であり、同一需給圏内の類似地域等から多数の信頼性ある取引事例及び賃貸事例が収集できた。また、基準地の需要目的は自己居住用が多いが賃貸用等もある。従って、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、標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示標準価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号	中野-8		②時点修正	$\frac{102.4}{100}$	③標準化補正	$\frac{100}{101.0}$	④地域要因の比較	$\frac{100}{97.5}$	⑤個別的要因の比較	$\frac{104.0}{100}$	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	698,000	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +0.5 交通 -1.0 環境 -1.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格		645,000 円/㎡														
(9) 指定からの検討基準地	①指定基準地番号	中野(都)-11		②時点修正	$\frac{105.6}{100}$	③標準化補正	$\frac{100}{100.0}$	④地域要因の比較	$\frac{100}{104.6}$	⑤個別的要因の比較	$\frac{104.0}{100}$	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	694,000	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +9.0 交通 -4.9 環境 -3.0 行政 +4.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格		661,000 円/㎡														
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格			675,000 円/㎡		③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 新型コロナ、ウクライナ侵攻の影響に注視が必要であるが、中野区の人口、世帯数共回復する兆しがあり、住宅地需要にも及んでいる。										
	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 公示価格			円/㎡			[地域要因] J R中央線徒歩圏の立地のため、居住用、賃貸用共住宅需要は底堅く、地価は上昇基調である。										
	②変動率			年間 +3.1 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										