

令和 3年 7月 6日 提出
中野 (都) - 10 宅地-1

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] 路線価又は倍率	380,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		中野区沼袋二丁目200番21 「沼袋2-23-11」				②地積 (㎡)	132 ()	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低専 (60,150) 準防 高度(1種)	
	1:2	住宅 W2	一般住宅のほかアパートも見られる住宅 地域	北東5.2m区道	水道 ガス 下水	沼袋 550m		(その他) (70,150)	
(2) 近隣 地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 0 m、北 30 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 8.5 m、奥行き 約 16.0 m、規模 135 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位北、5.2 m区道	交通 施設	沼袋駅北東 550m	法令 規制	1低専(70,150) 準防 高度(1種)
	⑤地域要因の 将来予測	当該地域は、戸建住宅、アパート等の低層住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、現状のまま推移するものと予測される。							

(6) 市場の特性	同一需給圏は主に西武新宿線各駅を最寄駅とする中野区及び杉並区の住宅地域と考えられる。需要者の中心は中野区、杉並区内の居住者であるが、周辺地域からの転入者も見受けられる。生活利便性が高く、交通条件も優れた住宅地域であり、需給関係は安定している。当該地域においては、規模に応じて幅広い価格帯に需要が認められるが、一次取得者の住宅需要としては、総額で7,000万円程度までが多い。
-----------	---

(8) 規準とした 公示価格を 価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 中野 - 17	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比較	⑤個別的 要因の比較	⑥対象基準地の 規準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域 要因	街路	+1.0
								交通	0.0		交通	-3.0
								環境	0.0		環境	+3.0
								画地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			
	公示価格 475,000 円／㎡	[$\frac{100}{100}$]	$\frac{100}{[\frac{100}{100}]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	[$\frac{101.0}{100}$]	475,000						

(10) 対象基準地の前	年の検討 標準価格等	③ 価格形成要因の 変動状況	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 479,000 円／㎡	【一般的要因】 新型コロナウイルスの不動産市場への影響は限定的であり、不動産取引は活発な動きをみせている。
			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】 成熟した住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。
				【個別的要因】 個別的な要因に変動はない。
			②変動率 年間 0.0 % 半年間 %	