

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 5 日 提出
中野（都） - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社レソシオ
中野（都） - 10	東京都	区部第 8 分科会	氏名	不動産鑑定士 南陽 政道

鑑定評価額	64, 500, 000 円	1 ㎡当たりの価格	489, 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 4 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	380, 000 円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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		中野区沼袋二丁目 2 0 0 番 2 1 「沼袋 2 - 2 3 - 1 1」				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 W 2		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 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。地価は、横ばい乃至緩やかな上昇傾向と予測する。											
(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 +1. 0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		494, 000 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1. 0					
	収益還元法		収益価格		302, 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、土地建物総額で 8, 0 0 0 万円程度までが多い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	規範性を有する取引事例より求められた比準価格は、市場の実態を反映した価格であり説得力を有する。収益価格は土地の収益性を論理的に反映させた価格であるが、収益性よりも居住の快適性等を重視する自己利用目的の需要の多い地域であることから、相対的に説得力は劣るものと思料する。よって、本件評価においては、比準価格を標準とし、収益価格を参酌して、指定基準地等との均衡にも留意して、上記の通り鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		標準地番号		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
			中野 - 17								交通 0. 0	交通 -3. 0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		中野（都） - 1		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対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0. 0	地域要因	街路 +0. 5
											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
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③価格変動要因の	[一般的要因]		景気は回復傾向にあるが、原材料価格の上昇、金融資本市場の変動など景気の下振れリスクが認められ、先行きの不透明感は増している。						
	前年標準価格		479, 000 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。						
	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					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。						
	標準地番号		-											
	公示価格		円／㎡											
	②変動率		年間	+2. 1 %		半年間	%							