

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ＯＦＪ不動産システム株式会社
中野(都) 5 - 1	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 尾藤 哲

鑑定評価額	138,000,000 円	1㎡当たりの価格	809,000 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]	640,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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		中野区鷺宮三丁目 1 1 8 6 番 4 外 「鷺宮 3 - 1 9 - 5 」				地積 (㎡)	(171)	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		近商 (80,300) 防火 高度(3種) (その他)			
	1 : 2	店舗、診療所兼住宅 R C 4	小規模店舗、店舗兼住宅 等が建ち並ぶ商業地域		西11 m 都道	水道、 ガス、 下水	鷺ノ宮70 m		(100,300)			
(2)近隣地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 15 m、北 20 m				標準的使用	中層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 17 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項 店舗兼共同住宅及びサービス 店舗等が多くなっている。		街路 1 1 m 都道		交通 施設	鷺ノ宮駅 北西方70 m		法令 規制	近商 (100,300) 高度(3種)		
	地域要因の将来予測	西武新宿線の急行停車駅である鷺ノ宮駅周辺地域であるが、集客力のある商業施設は少なく、近隣地域の商圈は狭いと思料する。飲食店舗やサービス店舗は新型コロナウイルス感染症の影響が若干残っている。										
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の 個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 856,000 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格 659,000 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、西武新宿線、池袋線等の駅前立地の近隣商業地域であり、中野区及びその周辺区等のエリアに及んでいるものと思料する。中野区内の土地の取引件数や取引面積は従前安定的な推移であったが、新型コロナウイルス感染症の影響等もあり直近一年では取引件数及び取引面積ともに減少傾向となっている。需要の中心価格帯としては、5 0 0 0 万円～2 億円程度であるものと思料され、需要者としては投資目的の不動産業者や投資家が想定される。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	低層階が店舗で上層階が共同住宅等の事業用又は投資用の不動産が多く見受けられる地域であり、同一需給圏内の類似地域等から多数の信頼性の高い取引事例及び賃貸事例を収集できた。さらに、基準地の需要目的は自己使用のほか賃貸用等も多くみられるが、実際の取引の動向を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して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 5 - 22		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 街路 0.0	地 街路 +6.5		
	公示価格 640,000 円 / ㎡		[101.3] 100	100 [100.0]	100 [79.5]	[100.0] 100	815,000		準 交通 0.0	域 交通 -8.4		
(9)指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 中野(都) 5 - 9		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	化 環境 0.0	要 環境 -18.5		
	前年指定基準地の価格 730,000 円 / ㎡		[102.1] 100	100 [100.0]	100 [92.9]	[100.0] 100	802,000		補 画地 0.0	因 行政 0.0		
									正 行政 0.0	その他 0.0		
									その他 0.0			
(10)対年 象標の 基準検 準価付 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 793,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〈 一般的 要 因 〉	景気は持ち直しの動きがみられ、経済活動が正常化する中、感染再拡大やウクライナ情勢の長期化などの懸念もある。						
	- 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 〉	中層の店舗及び店舗兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域として熟成度も高い。不動産の需要は比較的高くはない地域である。					
							〈 個別的 要 因 〉	個別的要因に変動はない。				
	変動率 年間 +2.0 % 半年間 %											