

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 米山
中野(都) 5 - 2	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 渡邊 剛 印

鑑定評価額	45,400,000 円	1㎡当たりの価格	677,000 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3日	(6)路線価	[令和3年1月]	540,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和3年6月23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215番32 「鷺宮3-1-16」				地積 (㎡)	67 ()	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	
	1:2	店舗兼共同住宅 S3	中低層店舗兼共同住宅等 が建ち並ぶ駅前商業地域		東5.4 m 区道、 南側道	水道、 ガス、 下水	都立家政近接		高度(3種) (その他) (100,300)	
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 20 m、北 10 m				標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 6 m、奥行 約 11 m、		規模 65 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 5.4 m区道		交通施設	都立家政駅北西方近接		法令規制	近商 (100,300) 防火 高度(3種)
	地域要因の将来予測		店舗兼共同住宅等を中心とする駅前の商店街であり、商業地域として成熟しており、今後も現状を維持しつつ推移するものと予測される。地価水準はほぼ横ばいから若干の上昇傾向に推移していくと予測される。							
(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	角地		+1.0
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 697,000 円/㎡							
		収益還元法	収益価格 574,000 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、駅周辺の近隣商業地域を中心とする杉並区及び隣接区に存する商業地域。需要者は区内外の事業者や収益物件を探す投資家等が中心である。新型コロナによる経済情勢の悪化等の影響を受けているものの不動産市況は上向きであり、需要は回復傾向にある。区北西部の西武新宿線沿線に存する駅前商業地域であり希少性を有し、地価は横ばい傾向。市場の中心価格帯は規模等によりまちまちであるが、小規模の土地で5千万円前後である。								
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		利便性を有し人通りがある駅前の商店街であり、店舗等の自用目的の取引への需要が多く見られる。賃貸用店舗兼共同住宅等の収益目的の取引への需要もあるが、賃貸市場においては店舗需要は1階が中心であり、2階以上は居住用が占めており、業務用は限定的である。また、画地規模はやや小さい。従って、実証的かつ客観的な比準価格を重視し、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、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 標準地番号 中野 5 - 2		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	標準街路 0.0 標準交通 0.0 標準環境 0.0 補画地 0.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 -11.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格 569,000 円/㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [85.5]	[101.0] 100	676,000			
(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	標準街路 0.0 標準交通 0.0 標準環境 0.0 補画地 0.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 +6.0 行政 +3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 730,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [109.2]	[101.0] 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 677,000 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 形 成 要 因 の	〈一般的 要因〉	区の人口は微減傾向。新設住宅着工戸数は四半期毎に大幅な増減がみられる。新型コロナの影響により景気は依然として厳しい状況。				
	〈地域 要因〉				西武新宿線都立家政駅西側の踏切を挟んで南北に延びる駅前の商店街である。地域要因に特段の変化はない。地価は回復傾向。					
	〈個別的 要因〉				個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	0.0 %		半年間	%				