

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エーアンドエス
中野（都） 5 - 3	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 齊藤 滋

鑑定評価額	303,000,000 円	1㎡当たりの価格	665,000 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]	520,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	中野区野方六丁目17番10 「野方6-52-5」				地積(㎡)	456	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) (100,260)	
	1:2	共同住宅SRC8	中高層の店舗付マンションが多い路線商業地域	北15m都道、三方路	水道、ガス、下水	野方650m		
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 50m、南 0m、北 35m 標準的使用 高層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 20m、規模 400㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	野方駅北西方650m	法令規制	近商(100,300) 防火高度(3種)	
	地域要因の将来予測	当該地域は新青梅街道に面し店舗付共同住宅、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域として熟成している。地域要因に特段の変化はなく、当面現状のまま推移していくものと予測される。						
(3)最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	三方路容積率 +3.0 -3.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	679,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	552,000 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、概ね中野区及び周辺隣接区内の幹線道路、準幹線道路沿いの商業地である。需要者は、中野区内に店舗・事務所・営業所・マンション等を購入希望の法人・個人である。新型コロナウイルス感染症の影響はあるが、利便性の高い区内商業地に対する堅調な需要を反映し、地価はやや強含みである。商業地の取引規模は供給により様々であるが、土地の中心価格帯は対象基準地と同規模で3億円前後となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主として中野区内の幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地の取引事例の収集に努めた。一方、類似すると思われる賃貸事例を収集し収益価格を試算した。収益獲得を目的とする賃貸用の店舗付マンション等も見られるが、価格形成要因が類似する取引事例から求めた比準価格は、市場性・収益性を反映した価格であり実証的である。したがって、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	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 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +1.0 化 環境 0.0 要 環境 -9.0 補 画地 0.0 因 行政 +4.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	中野 5 - 19	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [95.6]	[99.9] 100	662,000		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 街路 0.0 地 街路 -7.0 準 交通 0.0 域 交通 +7.0 化 環境 0.0 要 環境 +5.0 補 画地 0.0 因 行政 +7.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	中野（都） 5 - 9	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [111.8]	[99.9] 100	666,000		
(10)対年ら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 650,000 円/㎡		価格変動形成要因	景気は、下振れリスクはあるが、経済社会活動の正常化が進む中、各種政策効果等により、持ち直しの動きが続くことが期待される。	一般的な要因	- 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	地域要因	新青梅街道に面し、店舗付共同住宅、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	-						
	変動率	年間 +2.3 %	半年間 %					