

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日興不動産鑑定所
中野(都)5-4	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 栗原 友美

鑑定評価額	214,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,210,000 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3日	(6)路線価	[令和4年1月]	940,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月20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		中野区中央四丁目3 4 番 1 5 「中央 4 - 2 7 - 5 」				地積 (㎡)	177 ()	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 (80,400) 防火 (その他) 都市計画道路	
	1.2 : 1	店舗兼共同住宅 R C 7	中高層の店舗兼共同住宅 等が建ち並ぶ商業地域		西15 m 都道	水道、 ガス、 下水	新中野460 m		(100,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 20 m、北 40 m				標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、 奥行 約 12 m、 規模 180 ㎡程度、 形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 1 5 m都道		交通施設	新中野駅北方460 m		法令規制 近商 (100,400) 防火 都市計画道路	
	地域要因の将来予測	中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並び中野通り沿いの商業地域であり、当面の間は現状を維持するものと予測する。地価水準は上昇傾向にある。								
(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	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 1,250,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 1,160,000 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区における中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並び幹線道路または準幹線道路沿いの商業地域であり、需要者は店舗、事務所兼共同住宅用地等を購入しようとする法人または個人投資家等が中心である。コロナ禍からの持ち直しが期待され、中野駅南口再開発事業等の影響もあり、需要は底堅く、地価水準は上昇傾向にある。商業地は個性が強いものの、需要の中心となる価格帯は総額 2 ～ 3 億円程度である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	最寄り駅にも近い準幹線道路沿いの商業地域にあり、事業用地としての需要以外に住宅としての需要もあり、賃貸市場として成熟している地域である。比準価格は市場の取引価格を反映した実証的な価格であり、収益価格は収益性により不動産の経済価値を求めた理論的な価格である。市場参加者は、意思決定において、市場性、収益性ともに重視することを勘案し、比準価格と収益価格を関連づけ、代表標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 - 4		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 補正 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 0.0
	公示価格 1,170,000 円 / ㎡		[103.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	1,210,000			
(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 訳	標準街路 交通 環境 画地 補正 行政 その他	地域要因
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(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 1,150,000 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 中野 5 - 4 公示価格 1,170,000 円 / ㎡			価格変動形成要因	〈一般的要因〉 〈地域要因〉 〈個別的要因〉	感染対策の中、経済社会活動の正常化が進み、景気が持ち直していくことが期待される。中野区の地価は強含んでいる。				
	J R 中野駅にも近く、南口再開発事業等の進捗が注視されるが、地域要因に大きな変動はない。									
	個別的要因に大きな変動はない。									
	変動率	年間 +5.2 %	半年間 +3.4 %							