

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

令和 4 年 7 月 4 日提出
中野(都) 5 - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社フロネシス
中野(都) 5 - 5	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 杉浦 綾子
鑑定評価額	44,100,000 円		1㎡当たりの価格	649,000 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 1 日	(6)路線価	[令和 4 年1月]	500,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 8 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		中野区南台三丁目 6 3 番 3 7 「南台 3 - 1 3 - 1 2」					地積 (㎡)	68 ()		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 : 2.5	店舗兼住宅 S 3		中低層の店舗兼共同住宅 を主体とする商業地域		北6.3 m 区道、 東側道		水道、 ガス、 下水	方南町1 km		(100,300)					
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 70 m、南 0 m、北 25 m					標準的使用	中低層の店舗兼共同住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 5 m、		奥行 約 13 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 6 . 3 m区道		交通施設	方南町東方1 km		法令規制	近商 (100,300) 防火 高度(3種)					
	地域要因の将来予測		近隣地域は店舗兼共同住宅等が建ち並び近隣商業地域として成熟しており、当面は現状を維持するものと予測する。地価水準はやや上昇傾向にある。													
(3) 最も有効使用の判定		中低層の店舗兼共同住宅地						(4) 対象基準地の 個別的要因	角地		+2.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 657,000 円 / ㎡												
		収益還元法		収益価格 355,000 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		同一需給圏の範囲は、中野区及び周辺区に存する中低層の店舗兼共同住宅の建築が可能な近隣商業地域。主な需要者は地縁を有する中小投資家等。当該地域は方南町駅から徒歩約 1 0 分 ~ 1 5 分程度を要し、一定の需要は認められるものの地域的な競争力はやや弱い。価格時点現在、新型コロナウイルス、ウクライナ情勢を背景に市場はやや不安定であるが需要は底堅く推移。土地についての中心価格帯は、対象基準地規模で 4 2 百万円 ~ 4 7 百万円程度。														
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		一般には、収益性から価格判断を行う投資家が多いが、当該近隣地域においては、現実の市場における稀少性や資産性に着目した取引が多く見られる。本件においても、収益価格と比較し、比準価格がやや高く試算されているのは、このような事情によるものと思料する。以上より、相対的に説得力に富む比準価格を標準とし、収益価格をも参酌した上で、代表標準地、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公規価 示準格 価と 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 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +8.0 +14.0 0.0 0.0		
	標準地番号 中野 5 - 3		[101.5] 100	100 [100.0]	100 [121.9]	[102.0] 100	649,000		画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0						
(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 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +11.0 -3.0 +10.0 0.0		
	中野(都) 5 - 9		[102.1] 100	100 [100.0]	100 [117.3]	[102.0] 100	648,000		画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0						
(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 636,000 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)	金融資本市場やウクライナ情勢等に不透明感が見られるものの、中野区内における商業地価格水準は概ね上昇基調にある。										
						(地域 要因)	方南町駅、笹塚駅間に位置する近隣商業地域であり、上記一般的要因の影響を背景に需要も底堅い。地価は概ね上昇傾向にある。									
							(個別的 要因)	個別的要因には特に変動は見受けられない。代替関係にある不動産と比較した競争力は普通程度。								
	変動率	年間 +2.0 %	半年間 %													