別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 6日　提出
中野（都）　5－6　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京合同鑑定事務所
中野（都）　5－6	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　佐藤俊夫　印

鑑定評価額	162,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,180,000 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］路線価又は倍率	940,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中野区新井一丁目９１番６「新井１－２－１２」			②地積（㎡）	137（　）	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商（80,400）防火 高度（３種）（その他）（100,400）
	1:3	店舗兼共同住宅 Ｓ４	中高層の店舗、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	南15m都道	水道 ガス 下水	中野 680m	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　30ｍ、南　35ｍ、北　0ｍ			②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　7.0 ｍ、　奥行　約　20.0 ｍ、　規模　140 ㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	都市計画道路（補助７４号線）、計画幅員２０ｍ	街路	１５ｍ都道	交通施設	中野駅 北東方 680m	法令規制 近商(100,400) 防火 高度（３種）
	⑤地域要因の将来予測	早稲田通りの拡幅計画は近時優先整備路線となり、近い将来の事業化が見込まれている。中野駅周辺街づくりの進捗を背景に、特に再開発効果等の及ぶ中心商業地の地価は上昇基調にあり、周辺エリアにも影響している。						

(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	1,220,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,050,000 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、主として中野区及びその周辺区内の幹線道路や準幹線道路沿いに中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。需要の中心は主に幹線街路沿いに店舗や事務所、マンション等の取得を志向する法人・個人事業者、投資家等である。中野駅周辺街づくり計画は着実に進捗し、再開発効果等の及ぶエリアの需要は根強く、周辺地価にも影響する。個別性ゆえ中心価格帯の把握は困難であるが、標準的規模で概ね土地総額として２億円程度と把握される。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は幹線沿いの商業地の事例を中心に求めた、市場の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は投資対象の個別性、収益性を反映した理論的な価格である。市場参加者はその立地特性から実勢価格のみならず、投資採算性も検討のうえ意思決定するものと判断するが、想定要素の多い収益価格よりも比準価格の相対的規範性が高い。よって、本件では比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、指定基準地等との均衡をも踏まえて鑑定評価額を決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳		
	標準地番号 中野　5－20						標準化補正	街路 0.0	地域要因 街路 +2.5
	公示価格 1,160,000 円／㎡	[100.5]/100	100/[100]	100/[98.4]	[100]/100	1,180,000		交通 0.0	交通 0.0
								環境 0.0	環境 -4.0
								画地 0.0	行政 0.0
								行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳		
	中野（都）　5－4						標準化補正	街路 0.0	地域要因 街路 0.0
	前年指定基準地の価格 1,140,000 円／㎡	[100.9]/100	100/[100]	100/[98.0]	[100]/100	1,170,000		交通 0.0	交通 +1.0
								環境 0.0	環境 -3.0
								画地 0.0	行政 0.0
								行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討			
	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 新型コロナウィルス感染症終息に未だ時間を要する見込みだが、需給バランスにより区内不動産市況は総じて回復基調に転じてきている。
	前年標準価格 1,170,000 円／㎡		［地域要因］ 中野駅前の街づくり計画の進捗とともに、再開発効果等の及ぶ駅周辺中心商業地の地価は上昇基調にあり、周辺エリアにも影響している。
	①-2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		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。
	標準地番号 － 公示価格 円／㎡		
	②変動率　年間 +0.9％　半年間 ％		