

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 9 1 番 6 「新井 1－2－1 2」					②地積 (㎡) 137		③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)		
	1:3	店舗兼共同住宅 S 4	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			(その他) (100,400)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 30 m、南 35 m、北 0 m			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	都市計画道路 (補助 7 4 号線)、計画幅員 2 0 m		街 1 5 m 都道	交通	中野駅 北東方 680m		法令	近商 (100,400) 防火 高度 (3 種)	
		事項			路	施設			規制		
	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る。中野駅周辺街づくり各事業は概ね予定通り進捗し、中心商業地の地価は上昇基調で、再開発効果等の期待は周辺エリアにも波及している。									
(3) 最も有効使用の判定	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	基準価格		1,280,000 円／㎡							
	収益還元法	収益価格		1,100,000 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	基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、収益性は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基準価格の相対的規範性が高い。よって、本件では基準価格を標準とし、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) 公示価格を標準とした価格	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対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.5 交通 0.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 中野 5-20					1,240,000					
(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対象基準地の基準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	中野 (都) 5- 4					1,230,000					
(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]		円安・物価高の動向、景況の先行きに不透明感が拭えぬ中、金融緩和の継続、需給バランス等から区内不動産市場は総じて強含んでいる。				
	前年標準価格 1,180,000 円／㎡				[地域要因]		中野駅前の街づくり計画の進捗に伴い、再開発効果等の及ぶ駅周辺商業地を中心に地価は上昇基調にあり、周辺エリアにも波及している。				
	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 +5.1 %	半年間 %								