

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三井不動産リアルティ株式会社
中野(都)5-7	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 田村 竜二 印

鑑定評価額	293,000,000 円	1㎡当たりの価格	4,880,000 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]	3,800,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月17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		中野区中野五丁目30番7 「中野5-64-9」				地積 (㎡)	60 ()	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		商業 (80,600) 防火					
	1:1.5	店舗兼住宅 RC4	小売店、飲食店舗等が建 ち並ぶ駅前の商業地域		東5.5 m 区道、 北側道	水道、 ガス、 下水	中野70 m		(その他) (100,330)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 15 m、西 10 m、南 30 m、北 20 m				標準的使用	低層店舗兼事務所地							
	標準的画地の形状等		間口 約 6 m、奥行 約 10 m、				規模	60 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項		繁華なアーケード型の駅前商 店街		街 路	5.5 m区道	交通 施設	中野駅北方70 m		法令 規制	商業 (100,330) 防火		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、低層店舗兼事務所等が建ち並び成熟した駅前商業地である。「中野」駅周辺は、再開発が順次進捗しており、今後も繁華性の高い商業地域として発展するものと予測される。												
(3)最有効使用の判定		低層店舗兼事務所地					(4)対象基準地の 個別的 要因	角地					0.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格			5,000,000 円/㎡								
		収益還元法	収益価格			4,410,000 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、中野区及びその周辺市区を含む広範囲にわたる繁華性の高い商業地域である。主な需要者は、地元で地縁を有する事業者のほか、賃貸事業等を営む不動産業者等が中心である。対象基準地は、アーケード型の駅前商店街に位置し、近隣地域内における取引自体が非常に少ないため、中心価格帯の把握は困難であるが、基準地規模で30,000万円前後程度である。なお、コロナ禍の長期的な影響による店舗需要は不透明であり注視する必要がある。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は、中野区内の商業地の事例を中心に、その周辺市区まで広域的に収集して価格水準の把握に努めており、規範性は高い。他方、収益価格は建物の規模、間取り等想定要素が多く、適正な賃料水準や利回りの把握に努めたものの、試算価格としての信頼性はやや劣るものとする。以上から、本件では比準価格を重視し、収益価格を参酌し、同一需給圏内の類似地域に存する地価公示標準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおりに決定した。												
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 中野 5 - 1		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 街路	0.0	地 街路	+12.5		
	公示価格 4,260,000 円/㎡		[101.3] 100	100 [105.0]	100 [83.7]	[100.0] 100	4,910,000		準 交通	0.0	域 交通	+1.0		
									化 環境	0.0	要 環境	-42.0		
									補 画地	+5.0	因 行政	+27.0		
									正 行政	0.0	その他	0.0		
									その他	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 街路		地 街路			
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			準 交通		域 交通			
									化 環境		要 環境			
									補 画地		因 行政			
									正 行政		その他			
									その他					
(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 4,750,000 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	新型コロナウイルスの接種が順次進行しており、コロナ禍からの回復の兆しはあるものの、今後の景気の見通しは未だ不透明である。								
	- 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/㎡				〔地域 要因〕	熟成した駅前商業地域に位置し、駅前再開発事業の間接的な影響もあるために需要は底堅く、地価水準は上昇傾向にある。								
					〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。								
	変動率	年間	+2.7 %		半年間	%								