

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	代々木の杜株式会社
中野(都) 5 - 8	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 岡田 久志 印

鑑定評価額	383,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,450,000 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 2日	(6)路線価	[令和 3年1月] 路線価又は倍率	1,150,000 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	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	中野区本町三丁目6番6「本町3-30-10」				地積(㎡)	264	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(80,500)防火	
	1:2	店舗兼共同住宅SRC10	中高層の店舗、事務所兼共同住宅が多い商業地域	北25m都道	水道ガス下水	中野坂上410m	高度(3種)(その他)都市計画道路(100,500)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 0m、北 0m			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 11m、奥行 約 23m、			規模	250㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街路	2.5m都道	交通施設	中野坂上駅西方410m 法令 商業(100,500)防火高度(3種)都市計画道路	
	地域要因の将来予測	青梅街道沿いで中高層の店舗兼事務所、店舗兼マンション等が建ち並び商業地として成熟している。地域要因で特段の変化はなく、当面は現状の繁華性等が維持されると思料する。地価は若干の強含みで推移と予測する。						
(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	1,500,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	1,250,000 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隣接区内、幹線又は準幹線道路沿いに広がる商業地域一帯である。高容積率の商業地で中高層の店舗兼マンション等が建ち並び、主たる需要者は法人事業主、不動産業者のほか個人、法人投資家等と多岐にわたる。新型コロナウイルス感染症により停滞した不動産市場は回復基調にあり、地価はやや強含んで推移している。中心価格帯は、その個性の強さから幅が広いが、総額では概ね3億円台～4億円台である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用前提の事業者による取得、賃貸運用目的の収益物件の取得と取引実態は多様である。基準地は幹線道路に面し、使用可能容積率は500%と高度利用が可能、駅利便性も良好と希少性の高い土地だが、高い収益性を期待できる階層は低層階が中心で、過半は住宅利用向きであり、収益価格はやや低く把握された。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地、周辺公示地の価格水準との検討を踏まえ、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 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +5.0 化 環境 0.0 要 環境 +13.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 1,700,000 円/㎡	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [118.7]	[100.0] 100	1,440,000		
(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 街路 0.0 地 街路 -2.5 準 交通 0.0 域 交通 -2.0 化 環境 0.0 要 環境 -8.0 補 画地 0.0 因 行政 -10.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	中野(都) 5 - 4 前年指定基準地の価格 1,140,000 円/㎡	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [79.1]	[100.0] 100	1,450,000		
(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 1,440,000 円/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	当区人口、建築着工数ともやや減少。企業収益等で持ち直しの動きもあるが、新型コロナウイルスの感染拡大状況によりその回復基調はやや鈍い。			
	- 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〕	青梅街道沿いの路線商業地で地域要因に特段の変動はない。希少性の高い物件への投資需要は堅調で地価はやや上昇している。		
変動率 年間 +0.7% 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		