

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	伊藤 & Company
中野(都) 5 - 8	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 伊藤 彩絵子

鑑定評価額	401,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	1,520,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	------------------------------

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 3 日	(6) 路線 価	[令和 4年1月]	1,180,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等		中野区本町三丁目 6 3 番 6 「本町 3 - 3 0 - 1 0」				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 高度(3種) (その他) 都市計画道路 (100,500)				
	1 : 2	店舗兼共同住宅 S R C 10	中高層の店舗、事務所兼 共同住宅が多い商業地域		北25 m 都道	水道、 ガス、 下水	中野坂上410 m						
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 0 m、北 0 m				標準的使用	高層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、 奥行 約 23 m、				規模 250 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記 特になし		街 2 5 m 都道		交通	中野坂上駅 西方410 m		法令	商業 (100,500) 防火 高度(3種) 都市計画道路			
		事項		路		施設							
	地域要因の将来予測	中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並び青梅街道沿いの商業地域である。都市計画道路は計画決定段階であり、格別の変動要因はなく、当分の間は現状を維持すると予測する。地価水準は上昇傾向で推移すると予測する。											
(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 1,650,000 円 / ㎡											
	収益還元法	収益価格 1,380,000 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区の幹線または準幹線道路沿いの商業地域等である。地域の品等及び現在の市場から判断して、基準地に係る典型的な市場参加者は、店舗、事務所または投資用不動産購入目的の個人または法人である。容積率が高く土地の高度利用が可能な商業地域であり、コロナ禍からの景気回復が期待される中、市場参加者の不動産取得意欲は強く、需要は底堅い。需要の中心となる価格帯は、基準地と同程度の規模で 4 億円程度である。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例価格を基礎とした実証的な価格である。収益価格は基準地における賃貸経営の投資採算性を示す価格である。基準地の典型的な市場参加者である個人または法人は、類似不動産の取引市場の状況・取引価格等の市場性を重視するとともに、収益性をも考慮して購入の意思決定を行うと考えられることから、両試算価格を関連づけて、指定基準地及び地価公示標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 街路 0.0	地 街路 0.0				
	標準地番号 中野 5 - 11							準 交通 0.0	域 交通 +5.0				
	公示価格 1,750,000 円 / ㎡	[103.0] 100	100 [100.0]	100 [118.7]	[100.0] 100	1,520,000		化 環境 0.0	要 環境 +13.0				
(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 0.0	地 街路 -3.0				
	中野(都) 5 - 4							準 交通 0.0	域 交通 -1.0				
	前年指定基準地の価格	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [79.5]	[100.0] 100	1,520,000		補 画地 0.0	因 行政 -10.0				
	1,150,000 円 / ㎡							正 行政 0.0	その他 0.0				
(10) 対年ら 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 1,450,000 円 / ㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〈 一般的 要 因 〉	中野駅周辺で市街地再開発事業等が進捗中であり、不動産需要は底堅く、中野区の人口及び世帯数は今年度に入って微増に転じた。								
	- 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				〈 地 域 要 因 〉	青梅街道沿いの商業地域として熟成しており、格別の変動要因はない。							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -					〈 個別的 要 因 〉	格別の変動要因はない。						
	公示価格 円 / ㎡												
	変動率	年間 +4.8 % 半年間 %											