

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	430,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,630,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	-----------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月]	1,250,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 19 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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) 防火高度 (3種) (その他) 都市計画道路 (100,500)
	1:2	店舗兼共同住宅 SRC 10	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		街路	2.5 m 都道	交通 施設	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
	地域要因の将来予測	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	1,750,000 円 / ㎡				
	収益還元法	収益価格	1,460,000 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ることから需要は底堅く、需要の中心となる価格帯は、基準地と同程度の規模で4～4.5億円程度である。						
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0
	標準地番号 中野 5 - 11					1,630,000	地 街路 0.0 交通 +5.0 環境 +13.0 行政 0.0 其他 0.0
	公示価格 1,860,000 円 / ㎡	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [118.7]	100	1,630,000	補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0
	中野（都） 5 - 4					1,630,000	標 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0
	前年指定基準地の価格 1,210,000 円 / ㎡	[107.4] 100	100 [100.0]	100 [79.5]	100	1,630,000	補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0
(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 1,520,000 円 / ㎡			価格変動形状要因の	〔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微増傾向にある。	
	- 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〕	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。
	変動率	年間 +7.2 %	半年間 %		〔個別的要因〕		格別の変動要因はない。