

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エーアンドエス
中野(都) 5 - 9	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 齊藤 滋 印

鑑定評価額	86,900,000 円	1㎡当たりの価格	730,000 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5日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 580,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月28日	(5)価格の種類	正常価格	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		中野区野方六丁目734番16「野方6-31-11」				②地積(㎡)	119	⑨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	商業(80,400) 防火			
	1:2	店舗、事務所兼共同住宅 S3	低層の小規模店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域	東5.5 m 区道、背面道	水道、ガス、下水	野方70 m	高度(3種)(その他) (100,330)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 15 m、南 20 m、北 100 m			②標準の使用	中層店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 15 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項 特にない		街路 5.5 m区道	交通施設	野方駅 北西方70 m	法令規制	商業(100,330) 防火 高度(3種)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は店舗付共同住宅や店舗併用住宅等が混在する商業地域として熟成している。地域要因に特段の変化はなく、当面現状のまま推移していくものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路		0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 751,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 641,000 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、概ね中野区及び周辺隣接区内の私鉄沿線沿いの近隣商業地域である。需要者は、中野区内に店舗ビル・店舗付マンション等を購入希望の法人・個人である。駅への接近性に優れ利便性の高い区内商業地に対する需要は根強いが、新型コロナウイルス感染症の影響により地価は横ばい傾向にある。商業地の取引規模は供給により様々であるが土地1㎡あたり概ね70万円台が需要の中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主として中野区内の近隣商業地を中心に取引事例の収集に努めた。一方、類似すると思われる賃貸事例を収集し試算した収益価格は収益性を反映している。収益獲得を目的とする賃貸用の店舗付マンション等も見られるが、価格形成要因が類似する取引事例から求めた比準価格は、市場性・収益性を反映した価格であり実証的である。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通りと決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	①代表標準地 標準地番号 中野 5 - 5	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	街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 726,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	730,000		行政その他	0.0 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	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対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			行政その他	0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 継続 前年標準価格 730,000 円/㎡			③価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 景気は、感染症の影響により厳しいが、政策効果や海外経済の改善等により、持ち直しの動きが続くことが期待される。					
	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 標準地番号 中野 5 - 5 公示価格 726,000 円/㎡				〔地域要因〕 西武新宿線野方駅の駅前商店街に位置する近隣商業地である。店舗付マンション、店舗併用住宅等が建ち並んでいる。					
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 +0.6 %				〔個別的要因〕 二方路であるほかは個別的要因に特に変動は見られない。					