

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 1 日	(6) 路線価	[令和 4年1月]	590,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 20 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					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		中野区野方六丁目734番16 「野方6-31-11」					地積 (㎡)	(119)		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 (80,400) 防火 高度(3種) (その他)			
	1:2	店舗、事務所兼共同住宅 S 3		低層の小規模店舗が建ち 並ぶ駅前商業地域		東5.5 m 区道、 背面道		水道、 ガス、 下水	野方70 m		(100,330)			
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 15 m、南 20 m、北 100 m					標準的使用		中層店舗兼共同住宅地				
	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									
	地域的特性	特記事項	特にない		街 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)			
	地域要因の将来予測		成熟した近隣商業地域であり、当面現状を維持するものと予測される。新型コロナウイルス感染症の影響も徐々に緩和されつつあり、店舗需要の回復も見られ、地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。											
(3)最も有効使用の判定		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		772,000 円/㎡								
		収益還元法		収益価格		695,000 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、主に中野区の西武新宿線沿線の駅周辺の商業地域である。需要の中心は店舗、事務所、共同住宅等の所有を目的とする法人や個人が考えられるが、当該地は店舗としての需要が強く、事務所としての需要は弱い。商業地は取引の個性が強いが、標準的規模の土地で8千5百万円～9千5百万円程度の水準とみられる。新型コロナウイルス感染症の影響も徐々に緩和の傾向にあり、店舗需要が回復する動きもあり、地価は上昇している。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		駅から近い商業地域であり、類似地域の店舗・事務所・共同住宅用地の取引事例から求めた比準価格は取引の実態を反映したものと考えられ、実証的で信頼性の高い価格である。一方収益価格は、賃貸事例から収益物件の収益性を基礎に判断した価格である。いずれの価格も規範性があると判断されるので、比準価格を標準とし、これに収益価格を参照し、対象基準地の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 - 5								準 交通	0.0	域 交通	0.0		
価と 格し をた	公示価格		[101.5]	100	100	[100.0]	745,000	補 正 その他	化 環境	0.0	要 環境	0.0		
	734,000 円/㎡		100	[100.0]	[100.0]	100			画地	0.0	因 行政	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	化 環境			域 交通				
(10) 対年 象標 の基 準格 準価 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 730,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	ウクライナ状況の長期化や原材料価格上昇等の影響もあるが、各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待される。								
	- 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 中野 5 - 5					(地域 要因)	野方駅至近の近隣商業地域である。新型コロナウイルス感染症の影響が緩和され、店舗需要の回復も見られ、地価は上昇傾向にある。							
	公示価格 734,000 円/㎡						(個別的 要因)	個別的要因の変動は特に認められない。						
	変動率 年間 +2.1 % 半年間 +1.5 %													