

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三和不動産鑑定事務所
中野(都)5-10	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 稲野邊 俊 印

鑑定評価額	146,000,000 円	1㎡当たりの価格	821,000 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]	660,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月20日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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		中野区弥生町五丁目5番7「弥生町5-11-24」				地積(㎡)	178	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			近商(80,400)防火						
	1:1.5	事務所兼共同住宅RC 4F 1B	低層店舗、マンション等が混在する路線商業地域		東15 m都道	水道、ガス、下水	中野富士見町460 m			(その他) (100,400)						
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 0 m、南 100 m、北 30 m				標準的使用	中層の事務所兼共同住宅地									
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 17 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形													
	地域的特性	特記事項		特になし		街路	1 5 m都道		交通施設	中野富士見町駅南東方460 m		法令規制	近商(100,400)防火			
	地域要因の将来予測		幹線道路沿いに店舗事務所兼共同住宅等が混在する地域であり、当分の間は現状を維持するものと予測する。													
(3)最有効使用の判定	中層の事務所兼共同住宅地						(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 822,000 円/㎡													
	収益還元法		収益価格 699,000 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	同一需給圏を中野区ならびに隣接区等の幹線道路沿いの商業地域と判定した。典型的な需要者は収益物件からの賃料収入を目的とする国内外の投資法人等である。価格によっては個人投資家の参入も想定される。需要の中心となる価格帯は、対象基準地規模で土地1億5千万円程度、建物込複合不動産で3億円前後と見られ、利回りはやや低下傾向である。															
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中野通り沿いの商業地域である。比準価格は、幹線道路沿いの取引事例を収集・分析して試算された実証的な価格である。収益価格は、最有効使用の建物、周辺賃貸事例等の検討をふまえて試算した理論的な価格である。現在の市場動向に鑑みると、需要者は特に市場の動向に注目して取引意思を決定すると見られることから、比準価格を標準に、収益価格を参照して、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8)公規価示価格と格しをた	□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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準	街路	0.0	地域	街路	0.0		
	標準地番号 中野 5 - 23								準	交通	0.0	要	交通	+1.8		
	公示価格 1,010,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [123.2]	[100.0] 100	820,000		化	環境	0.0	要	環境	+21.0		
								補	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 中野(都) 5 - 4		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	標準	街路	0.0	地域	街路	0.0		
									準	交通	0.0	要	交通	-1.0		
	前年指定基準地の価格 1,140,000 円/㎡		[100.9] 100	100 [100.0]	100 [140.1]	[100.0] 100	821,000		化	環境	0.0	要	環境	+41.5		
								補	画地	0.0	因	行政	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 821,000 円/㎡			価格変動形成要因	〈一般的要因〉	新型コロナウイルス感染症の影響により、依然厳しい状況の中、各種政策の効果や海外経済の改善もあり、持ち直しの動きが続いている。										
	- 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					〈地域要因〉	街道沿いの商業地域として成熟しており、地域要因に変動は認められない。共同住宅地としての需要が底堅く、地価は横這い傾向にある。									
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						〈個別的要因〉	個別的要因の変動は特に認められない。								
	公示価格 円/㎡															
変動率 年間 0.0 % 半年間 %																