

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	曾我不動産鑑定事務所
中野(都) 5 - 10	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 曾我 一郎

鑑定評価額	151,000,000 円	1㎡当たりの価格	851,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

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 2 日	(6) 路線 価	[令和 4 年1月]	660,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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(その他)				
	1:1.5	事務所兼共同住宅RC 4F 1B	低層店舗、中高層共同住宅等が混在する商業地域		東15 m都道	水道、ガス、下水	中野富士見町460 m		(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		特にない		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		中野通り沿いに低層の店舗、中高層の事務所兼共同住宅等が混在する商業地域であり、地域要因に特段の変動はみられず、今後も概ね現状を維持していくものと予測される。地域の地価水準は、概ね上昇基調にある。										
(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 860,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 736,000 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隣接区に存する幹線道路沿いの商業地域である。需要者の属性の中心は、不動産業者及び法人投資家等である。市場の動向としては、駅から概ね徒歩圏の幹線道路沿いの商業地域における需要は底堅く、新型コロナウイルス感染症の影響による弱含み傾向からも回復基調にある。取引総額の中心価格帯の把握は、立地、用途等にばらつきがあり、困難であるが、1億～3億円程度の取引がみられる。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地が存する周辺地域において、規範性を有すると思われる取引事例を収集することができた。また、幹線道路沿いの商業地域として、事業用地のほか共同住宅としての需要もある。市場動向に注目して取引の意思決定を行う需要者の現在の傾向に鑑み、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格を標準に、収益価格を参酌しつつ、公示価格を規準とした価格及び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	対象基準地の規準価格(円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 中野 5 - 23		[102.1] 100	100 [100.0]	100 [124.2]	[100.0] 100	847,000						
(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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +43.0 行政 0.0 その他 0.0	
	中野(都) 5 - 4		[105.2] 100	100 [100.0]	100 [143.0]	[100.0] 100	846,000						
(10)対年々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 変 動 形 成 要 因 の	景気経済は、新型コロナウイルス感染症の影響がいまだ続いているが、回復に向かっていく。								
	- 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				幹線道路沿いの商業地域として安定しており、特に変化はみられない。								
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -				個別的要因の変化は特にない。								
	公示価格 円 / ㎡												
変動率		年間	+3.7 %	半年間	%								