

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本不動産鑑定事務所
中野(都) 5 - 7	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 森本 有応

鑑定評価額	382,000,000 円	1㎡当たりの価格	6,360,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 4 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	4,760,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 27 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		中野区中野五丁目 3 0 番 7 「中野 5 - 6 4 - 9」				地積 (㎡)	60 ( )	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 (80,600) 防火			
	1 : 1.5	店舗兼住宅 R C 4	小売店、飲食店舗等が建ち並ぶ駅前 の商業地域		東 5.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	中野 70 m		(その他)  (100,330)			
(2) 近隣地域	範囲		東 15 m、西 10 m、南 30 m、北 20 m			標準的使用	低層店舗兼事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 6 m、奥行 約 10 m、			規模 60 m 程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	繁華なアーケード型の駅前商店街		街路 5 . 5 m 区道	交通施設	中野駅 北方 70 m		法令規制	商業 (100,330) 防火		
	地域要因の将来予測		中野駅に近接し、アーケード街「中野サンモール」の入口付近に位置する繁華性の高い商業地域である。中野駅周辺は再開発が順次進捗しており、今後も繁華性の高い商業地域として発展するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定		低層店舗兼事務所地					(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 6,560,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 6,090,000 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		同一需給圏は東京都内及び隣接市内の繁華性の高い商業地域である。主な需要者は商業ビルを賃貸して収益を獲得する不動産業者や投資家等と考えられる。繁華性の高いアーケード型の駅前商店街に位置し、近隣地域内における取引自体が少ないために、規模・立地条件等により取引価格には幅があるものの、基準地規模で 3 億 8 千万円程度である。景気は穏やかに回復してきており、経済活動の活発化に伴い地価は上昇傾向で推移している。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は同一商店街内の事例を含めて都内等の繁華性の高い商店街に位置する事例を中心に市場の実態を反映した実証的かつ客観的な価格である。収益価格は収益性と投資採算性を反映した価格であり、基準地のような繁華性の高い商業地域においては重視すべきである。以上から、比準価格と収益価格を相互に関連づけて、同一需給圏内の類似地域に存する基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +10.0 交通 +1.0 環境 -40.0 行政 +27.0 その他 0.0
	標準地番号 中野 5 - 1											
(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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡											
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 5,630,000 円 / ㎡			価格変動形成要因	一般的要因	景気が緩やかに回復している中、中野区では中野駅周辺再開発事業等が順次進捗しており、商業地の地価は上昇傾向で推移している。						
	- 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											
	代表標準地	標準地										
	標準地番号 公示価格 円 / ㎡											
	変動率	年間 +13.0 %	半年間 %		地域要因	熟成した駅前商業地域に位置し、駅前再開発事業の間接的な影響を受け、インバウンド需要の下支えもあり、地価水準は上昇傾向にある。						