

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京総合不動産
中野（都） - 11	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 橋本 恵美子

鑑定評価額	138,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	814,000 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]	620,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 6 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		中野区新井二丁目 4 8 番 2 7 「新井 2 - 8 - 1 0」				地積 (㎡)	(170)	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		1 中専 (60,200) 防火 高度(2種最低7m) (その他) 地区計画等 (70,200)		
	1 : 1.5	共同住宅 R C 4	中小規模の中層共同住宅 が多く建ち並ぶ住宅地域		北10 m 区道	水道、 ガス、 下水	中野820 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 25 m、南 0 m、北 30 m				標準的使用	中層共同住宅地				
	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	基準方位北、1 0 m区道	交通施設	中野駅北方820 m		法令規制	1 中専 (70,200) 防火 高度(2種最低7m) 地区計画等
	地域要因の将来予測		成熟した住宅地域であり、当面は現状を維持していくものと思われるが、中野駅周辺の再開発に伴い将来的に環境が変化する可能性がある。地価は上昇傾向で推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定		中層共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 835,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 559,000 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、中野区及び隣接区の駅から徒歩圏内の住宅地域である。主たる需要者は、賃貸マンションを営む中小規模の事業法人や不動産業者、個人投資家等である。都心へのアクセスに優れ利便性が高いことから、J R中央線の各駅を最寄り駅とする住宅地域は人気が高く、安定した需要が見込まれる。地価は上昇傾向が続いており、当該基準地規模の土地の中心価格帯は、1 . 4 億円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、類似性の高い事例を補修正して比較検討を行っており、客観性・実証性の高い価格が求められた。これに対し、収益価格はやや低位に求められた。当該エリアにおいては、収益性を考慮した価格形成も認められるが、現実の市場における多様な取引目的や市場動向を反映した比準価格は、優れた説得力を有するものと判断した。よって、比準価格を重視して収益価格を参酌し、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 街路 0.0	地 街路 0.0	
	標準地番号	中野 - 1							準 交通 0.0	域 交通 0.0	
	公示価格	774,000 円 / ㎡	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	814,000		化 環境 0.0	要 環境 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	標準 街路 0.0	地 街路 0.0	
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			化 交通 0.0	域 交通 0.0	
									補 画地 0.0	因 行政 0.0	
(10) 対年ら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 743,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	物価上昇・世界経済情勢・金融資本市場の変動等による影響は懸念されるものの、日本経済は引き続き緩やかな回復傾向にある。					
	- 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 〕	都心へのアクセスに優れた住宅地域で、地価は上昇傾向が見られる。中野駅周辺の再開発に伴い、将来的に変動の可能性はある。					
	代表標準地 標準地 標準地番号 中野 - 1				〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。					
	公示価格 774,000 円 / ㎡										
	変動率	年間 +9.6 %	半年間 +5.2 %								