

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 5 日 提出
中野（都） 5－11 宅地-1

| | | | | |
|------------|---------------|--------|----------|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社東京合同鑑定事務所 |
| 中野（都） 5－11 | 東京都 | 区部第 8 | 氏名 | 不動産鑑定士 佐藤 俊夫 |
| 鑑定評価額 | 507,000,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 3,930,000 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 3 日 | (6) 路線価 | [令和 6 年 1 月] | 2,820,000 円／㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 6 年 6 月 24 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 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | | 中野区中野五丁目 2 1 番 7 「中野 5－6 7－5」 | | | | ②地積 (㎡) | | 129 | ⑨法令上の規制等 | | | | | | |
| | ③形状 | ④敷地の利用の現況 | | ⑤周辺の土地の利用の状況 | | ⑥接面道路の状況 | | ⑦供給処理施設状況 | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | | 商業 (80, 600) 防火 | | | | | |
| | 1:2 | 店舗、事務所兼住宅 R C 9 | | 中高層店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域 | | 西20m都道 | | 水道 ガス 下水 | 中野 250m | | (その他) (100, 600) | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | | 東 0m、西 0m、南 40m、北 30m | | | | ②標準的使用 | | 中高層店舗兼事務所地 | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | | 間口 約 7.8 m、奥行 約 17.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | | 特記事項 | | 特にない | | 街路 2 0 m 都道 | | 交通施設 中野駅北方 250m | | 法令規制 商業 (100, 600) 防火 | | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | | 中野駅周辺の中高層店舗事務所ビルが建ち並ぶ商業地域として熟成しているが、周辺各地区で順次再開発事業等が進行中で、周囲は変化の過程にある。当該事業の影響を受け、地価は上昇傾向で推移するものと予測される。 | | | | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | | 高層店舗兼事務所地 | | | | | | (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 | | 4, 080, 000 円／㎡ | | | | | | | | | | |
| | | 収益還元法 | | 収益価格 | | 3, 680, 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、主として区内 J R 中央線沿線駅前の準高度商業地域を中心として、隣接する新宿区及び杉並区の他、周辺の駅前商業地域等に及ぶ。需要者は画地規模、立地特性から、駅前商業地主体に立地重視で投資する法人事業者や投資家等が考えられる。容積確保可能な駅近の立地優位性等により需要は底堅く、供給制約もあつて地価は上昇傾向にある。規模や需要目的等による個別性ゆえ中心価格帯の把握は困難であるが、凡そ土地総額で 4 億～5 億円程度である。 | | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | | 比準価格は代替性ある商業地の事例を中心に求めた、市場の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は投資対象の個別性、収益性を反映した理論的な価格である。市場参加者はその立地特性から実勢価格のみならず、投資採算性も比較検討のうえ意思決定するものと判断され、商業集積度の高い土地柄、何れの価格も概ね同等の規範性を有する。よって、比準価格及び収益価格を相互に関連付け、周辺の地価動向等を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格を標準とした | ① ■代表標準地 □標準地 標準地番号 中野 5-12 | | ②時 点 修 正 | | ③標準化補正 | | ④地域要因の比較 | | ⑤個別的要因の比較 | | ⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡) | | ⑦内 訳 標準化補正 | 街路 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0 |
| | 公示価格 3, 530, 000 円／㎡ | | [111.3] 100 | | 100 [100] | | 100 [100] | | [100] 100 | | 3, 930, 000 | | | 交通 0.0 | 交通 0.0 | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ① 指定基準地番号 | | ②時 点 修 正 | | ③標準化補正 | | ④地域要因の比較 | | ⑤個別的要因の比較 | | ⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡) | | ⑦内 訳 標準化補正 | 環境 0.0 | 環境 0.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 円／㎡ | | [] 100 | | 100 [] | | 100 [] | | [] 100 | | | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 | ①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 | | ③ 価格形成要因の変動状況 | | [一般的要因] | | 為替や物価の動向、景況の先行きに不透明な要素も内在する中、低金利継続、需給バランス等から区内不動産市況は総じて強含んでいる。 | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 3, 280, 000 円／㎡ | | | | [地域要因] | | 駅周辺再開発事業等の進捗に伴う地域刷新の影響から、近隣地域周辺は変化の過程ある。駅近好立地の特性からも地価は上昇基調にある。 | | | | | | | | | |
| | ①-2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 | | | | [個別的要因] | | 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | | |
| | 標準地番号 中野 5-12 公示価格 3, 530, 000 円／㎡ | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ②変動率 | | 年間 +19.8 % | | 半年間 +11.3 % | | | | | | | | | | |