

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市デザイン鑑定株式会社
中野(都)-9	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 小林 達哉
鑑定評価額	126,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	800,000 円/m ²	

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]	610,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 6日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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		中野区東中野四丁目47番19 「東中野4-12-18」				地積 (㎡)	161 (4)	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) 準防、高度(1種)			
	1:1.5	住宅 L S2		一般住宅のほかマン ション等も見られる 住宅地域		南東4m私道	水道、 ガス、 下水	東中野 350m		(その他) (70, 160)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 80 m、西 20 m、南 40 m、北 50 m				標準的使用		低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模				150 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。		街 路	基準方位北 4 m 私道	交通 施設	東中野駅 北方350m		法令 規制	1 中専 (70, 160) 準防 高度(1種)		
	地域要因の 将来予測		中規模一般住宅のほか中低層共同住宅も多くみられる地域で既に成熟化しているため特段の変動要因はない。周辺では高額の 新築マンション開発があり、投資用需要も旺盛で地価水準は上昇傾向になると予測される。										
(3)	最有効使用の判定						低層住宅地		(4)対象基準地の 個別的要 因		方位 +4.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格				809,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格				571,000 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周辺区の住宅地域で、主としてJR中央線沿いの圏域である。需要者の属性は居住目的の個人 が中心であるが、共同住宅経営を目的する投資家、建売業者等の需要も多い。中野区の土地取引件数、取引面積は概ね堅 調に推移してきている。また、基準地周辺のJR中央線沿い住宅地は根強い需要がある。土地は80～150㎡で総額 6千万円台～1億円台、戸建は9000万円台が需要の中心と見られる。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		戸建住宅のほか共同住宅等も存する地域であり、同一需給圏内の類似地域等から多数の信頼性ある取引事例及び賃貸事 例が収集できた。また、基準地の需要目的は自己居住用が多いが賃貸用等もある。従って、取引市場の動向を反映した 比準価格を重視し、収益価格を参酌し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定し た。											
(8) 公示 価格 とし 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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +0.3 交通 -1.0 環境 +1.0 行政 -1.0 その他 0.0
	標準地番号 中野-8		公示価格 730,000 円/㎡	[105.2] 100	100 [101.0]	100 [99.3]	[104.0] 100	796,000					
(9) 指定 基準 地 の 検 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 +9.0 交通 -4.9 環境 -2.0 行政 +4.0 その他 0.0	
	中野(都)-11 前年指定基準地の価格 743,000 円/㎡		[109.6] 100	100 [100.0]	100 [105.6]	[104.0] 100	802,000						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 736,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 物価金利動向の影響に注視が必要であるが、経済状況は良好で、中野区は人口、世帯数共に増加傾向で、住宅地需要にも 及んでいる。							
	-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/㎡					[地 域 要 因] JR中央線徒歩圏の立地のため、居住用、賃貸用共住宅需要 は底堅く、地価は上昇基調である。							
	変動率 年間 +8.7 % 半年間 %					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。							