

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	タイドマーク株式会社
中野(都) 5 - 3	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 高橋 謙

鑑定評価額	339,000,000 円	1㎡当たりの価格	743,000 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]	570,000 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
					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		中野区野方六丁目17番10 「野方6-52-5」				地積 (㎡)	456 ()	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 (80,300) 防火 高度(3種) (その他)			
	1:2	共同住宅 SRC8	中高層の店舗付マンションが多い路線商業地域		北15 m 都道、 三方路	水道、 ガス、 下水	野方650 m		(100,260)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 0 m、北 35 m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 20 m、			規模	400 ㎡程度、形状 正方形					
	地域的特性	特記事項		特にない		街路	15 m都道		交通施設	野方駅北西方650 m	法令規制	近商 (100,300) 防火 高度(3種)
	地域要因の将来予測		新青梅街沿いに中高層の店舗兼共同住宅、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域である。地域要因に特段の変化はなく、当分の間、現状を維持するものと予測する。地価は今後も上昇傾向が続くものと推測する。									
(3)最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地						(4)対象基準地の 個別的 要因	三方路 容積率		+3.0 -3.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 747,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 635,000 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、中野区並びに杉並区等の隣接区において、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域である。需要者は、土地については一般法人のほか、開発を目的とした不動産業者等が想定され、店舗付共同住宅等の複合不動産については、収益目的の不動産業者、投資家、一般法人等が想定される。土地の取引水準は、平米当たり65万円～75万円、対象基準地と同規模で総額3億円～3.5億円程度が標準的な水準である。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		市場の実態に即して路線商業地域内の更地、店舗付共同住宅地等の取引事例との比較から市場性を反映した比準価格を求めている。収益価格は店舗兼共同住宅を建築し賃貸することを想定して求めているが、建築費等が上昇傾向にあるのに対し賃料の遅行性が認められることなどから、収益価格は低位に求められた。以上より、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地との検証を行い、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価 示準格 価と 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 街路 0.0	地 街路 0.0		
	標準地番号	中野 5 - 19							準 交通 0.0	域 交通 +1.0		
	公示価格	673,000 円/㎡	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [94.5]	[99.9] 100	738,000		化 環境 0.0	要 環境 -10.0		
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	中野(都) 5 - 9	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 街路 0.0	地 街路 -7.0		
	前年指定基準地の価格	775,000 円/㎡	[107.5] 100	100 [100.0]	100 [111.8]	[99.9] 100	744,000		準 交通 0.0	域 交通 +7.0		
	前年対年象標の 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 693,000 円/㎡ - 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 +7.2 % 半年間 %	価格 変動 形 成 要 因 の	一般的 要因	景気は足踏みも見られるが緩やかに回復してる。今後も穏やかな回復継続が期待されるが、世界経済の下振れ等の影響に注意を要する。	地域 要因	新青梅街道沿いに店舗付共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域である。地域要因に特段の変化はない。地価は上昇傾向で推移している。		個別的 要因	個別的 要因に 変動は ない。		