

令和 6年 7月 5日 提出
中野 (都) - 8 宅地-1

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] 路線価又は倍率	680,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		中野区中央一丁目31番28 「中央1-30-23」			②地積 (㎡)		241 ()	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		1 中専 (60, 200) 準防 高度(2種)			
	1:2	住宅 W2	一般住宅、マンション等が建ち並ぶ住宅 地域	東5.5m区道	水道 ガス 下水	中野坂上 360m		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 100 m、北 30 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位：北 5.5m区道	交通 施設	中野坂上駅北東 360m	法令 規制	1 中専(70, 200) 準防 高度(2種)		
	⑤地域要因の 将来予測	当該地域は戸建住宅、アパート等の低層住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、現状のまま推移するものと予測される。地価は緩やかな上昇傾向と予測する。									

(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の 個別的要因	方位	+2.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	884,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	639,000 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	同一需給圏は主に東京メトロ丸ノ内線及びＪＲ中央線各駅を最寄駅とする中野区及び杉並区の住宅地域と考えられる。需要者の中心は中野区、杉並区内の居住者であるが、周辺地域からの転入者も見受けられる。生活利便性が高く、交通条件も優れた住宅地域であり、需給関係は安定している。当該地域においては、規模に応じて幅広い価格帯に需要が認められるが、一次取得者の比較的小規模な住宅需要としては、総額で１億円程度までが多い。
-----------	---

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 規範性を有する取引事例より求められた比準価格は、市場の実態を反映した価格であり説得力を有する。収益価格は土地の収益性を論理的に反映させた価格であるが、収益性よりも居住の快適性等を重視する自己利用目的の需要が比較的多い地域であることから、相対的に説得力は劣るものと思考する。よって、本件評価においては、比準価格を標準として、収益価格を参照し、指定基準地との均衡にも留意して、上記の通り鑑定評価額を決定した。

(8) 規 準 と し た 公 示 価 格 を 価 格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 中野 - 15	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別の 要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円／㎡)	⑦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 -0.5 交通 -2.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 874,000 円／㎡	[102.7] 100	100 [100]	100 [105.3]	[102.0] 100	869,000					
(9) か ら の 検 討 指 定 基 準 地	① 指定基準地番号 中野（都） - 7	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別の 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	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 -1.5 交通 -1.0 環境 -7.0 行政 -13.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 627,000 円／㎡	[107.5] 100	100 [100]	100 [78.9]	[102.0] 100	871,000					

(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 821,000 円/㎡ 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡	③ 価格形成要因の	変動状況	[一般的要因] 依然として不動産需要は底堅いが、建築資材の高騰、人件費等の上昇など市況の先行きに不透明感は増している。
				[地域要因] 成熟した住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。地価は上昇傾向が続いている。
				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率 年間 +6.2 % 半年間 %			