

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ＯＦＪ不動産システム株式会社
中野(都) 5 - 1	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 尾藤 哲

鑑定評価額	153,000,000 円	1㎡当たりの価格	896,000 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 1 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	690,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 5 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		中野区鷺宮三丁目1 1 8 6 番 4 外 「鷺宮 3 - 1 9 - 5 」				地積 (㎡)	171 ( )	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)  (100,300)			
	1 : 2	店舗、診療所兼住宅 R C 4	小規模店舗、店舗兼住宅 等が建ち並ぶ商業地域		西11 m 都道	水道、 ガス、 下水	鷺ノ宮70 m					
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 15 m、北 20 m				標準の使用	中層店舗兼共同住宅地					
	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	店舗兼共同住宅及びサービス 店舗等が多くなっている。		街路	1 1 m都道	交通施設	鷺ノ宮駅 北西方70 m	法令規制	近商 (100,300) 高度(3種)		
	地域要因の将来予測	西武新宿線の急行停車駅である鷺ノ宮駅周辺地域であるが、集客力のある商業施設は少なく、近隣地域の商圏は狭いものと思料する。飲食店舗やサービス店舗ほか日用品店舗が連なっている。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地						(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 930,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 790,000 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、西武新宿線、池袋線等の駅前立地の近隣商業地域であり、中野区及びその周辺区等のエリアに及んでいるものと思料する。中野区内の土地の1年間の取引件数については、昨年同時期に比べて増加傾向であった。西武新宿線の急行停車駅から近く稀少性が認められる。需要の中心価格帯としては、5 0 0 0 万円 ~ 2 億円程度であるものと思料され、需要者としては投資目的の不動産業者や投資家が想定される。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	低層階が店舗で上層階が共同住宅等の事業用又は投資用の不動産が多く見受けられる地域であり、同一需給圏内の類似地域等から多数の信頼性の高い取引事例及び賃貸事例を収集できた。さらに、基準地の需要目的は自己使用のほか賃貸用等も想定され、実際の取引動向を反映した比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して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) 公規価 示価格 と 格し を た	代表標準地 標準地番号 中野	標準地 5 - 22	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 +6.5		
	公示価格 719,000 円 / ㎡	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [ 82.4]	[100.0] 100	901,000	準 交通 0.0		域 交通 -8.4			
(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	化 環境 0.0	要 環境 -15.5		
	前年指定基準地の価格 775,000 円 / ㎡	[107.5] 100	100 [100.0]	100 [ 92.9]	[100.0] 100	897,000	補 画地 0.0		因 行政 0.0			
									正 行政 0.0	その他 0.0		
									その他 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 841,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	{ 一般的 要 因 }	景気は持ち直しの動きがみられ、経済は緩やかに回復しているものの、世界的な金融引締めや海外景気の下振れ等懸念材料もある。						
	- 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											
	代表標準地 標準地 標準地番号 -											
	公示価格 円 / ㎡											
	変動率 年間 +6.5 % 半年間 %											
					{ 地 域 要 因 }	中層の店舗及び店舗兼共同住宅が建ち並ぶ近隣商業地域として成熟度も高い。不動産の需要は標準的な地域である。						
						{ 個別的 要 因 }	個別的要因に特段の変動は認められない。					