

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 米山
中野(都) 5 - 2	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 渡邊 剛

鑑定評価額	51,700,000 円	1㎡当たりの価格	772,000 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]	590,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 18 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		中野区鷺宮三丁目2 1 5 番 3 2 「鷺宮 3 - 1 - 1 6」				地積 (㎡)	67	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	店舗兼共同住宅 S 3	中低層店舗兼共同住宅等 が建ち並ぶ駅前商業地域		東5.4 m 区道、 南側道	水道、 ガス、 下水	都立家政近接		(100,300)			
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 0 m、南 20 m、北 10 m		標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 6 m、奥行 約 11 m、		規模 65 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性		特記 特にない		街 5 . 4 m区道		交通	都立家政駅北西方近接		法令	近商 (100,300)	
	事項		路		施設					規制	防火 高度(3種)	
地域要因の将来予測		店舗兼共同住宅等を中心とする駅前の商店街であり、商業地域として成熟しており、今後も現状を維持しつつ推移するものと予測される。地価は上昇傾向で推移していくと予測される。										
(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	角地 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 796,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 624,000 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、駅周辺の近隣商業地域を中心とする中野区及び隣接区に存する商業地域。需要者は区内外の事業者や収益物件を探す投資家等が中心である。新宿等都心部へのアクセスが良好な区北西部に位置する駅前商業地域であり、利便性や希少性等を有している。供給が少なく需要は堅調であり、地価は上昇傾向を示している。市場の中心価格帯は規模等によりまちまちであるが、小規模の土地で5千～8千万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		人通りが見られる駅前の商店街であり、店舗等自用目的の取引への需要は堅調である。賃貸用店舗兼共同住宅等収益目的の取引への需要もあるが、賃貸市場においては店舗需要は低層階を中心とし、それ以外については居住用が占めており、業務用は限定的である。また、画地規模もやや小さい。従って、実証的かつ客観的な比準価格を重視し、収益価格を参酌として、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地	標準地	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 -1.0 要 環境 -11.0 因 行政 -3.0 その他 0.0			
	標準地番号	中野 5 - 2										
	公示価格	625,000 円 / ㎡	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [ 84.6]	[101.0] 100	771,000					
(9) 指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 +6.0 因 行政 +3.0 その他 0.0			
	中野(都) 5 - 9											
	前年指定基準地の価格	775,000 円 / ㎡	[107.5] 100	100 [100.0]	100 [109.2]	[101.0] 100	771,000					
(10) 対年ら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 719,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	区の人口は増加、取引平均単価は上昇傾向。海外景気、物価上昇、中東情勢、円安、震災等の影響が懸念されるが、景気は緩やかに回復。						
	- 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				〔地域要因〕	西武新宿線都立家政駅西側の踏切を挟んで南北に延びる駅前の商店街である。地域要因に特段の変化はない。地価は上昇傾向にある。						
	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	-										
	公示価格	円 / ㎡										
変動率		年間 +7.4 %	半年間 %									