

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	代々木の杜株式会社
中野(都) - 6	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 岡田 久志

鑑定評価額	52,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	620,000 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 2 日	(6) 路線 価	[ 令和 6年1月]	460,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 12 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		中野区南台三丁目 4 5 番 7 「南台 3 - 3 7 - 7」				地積 (㎡)	( 85 )	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(2種) (その他)  (80,160)		
	1.5 : 1	住宅 W 3	小規模一般住宅、アパー ト等が建ち並ぶ住宅地域		南3.6 m 区道、 東側道	水道 ガス 下水	方南町700 m				
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 80 m、西 60 m、南 40 m、北 40 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 7.5 m、		規模 83 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特になし		街路 基準方位北、3 . 6 m区道	交通 施設	方南町駅南東方700 m		法令 規制	1 中専 (70,160) 準防 高度(2種)	
	地域要因の将来予測	小規模住宅のほかアパート等が建ち並ぶ低層住宅地域で成熟している。地域要因に大きな変化はなく今後も同様の住環境等が維持されていくと思料する。地価は上昇基調にあるが市場は金利動向等に敏感になってきている。									
(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 角地   			