

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三和不動産鑑定事務所
中野(都) 5 - 9	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 稲野邊 俊

鑑定評価額	99,100,000 円	1㎡当たりの価格	833,000 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]	640,000 円 / m ²
(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 7 3 4 番 1 6 「野方 6 - 3 1 - 1 1」				地積 (㎡)	(119)	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		商業 (80,400) 防火 高度(3種) (その他)	
	1 : 2	店舗、事務所兼共同住宅 S 3	低層の小規模店舗が建ち 並ぶ駅前の商業地域		東5.5 m 区道、 背面道	水道、 ガス、 下水	野方70 m		(100,330)	
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 15 m、南 20 m、北 100 m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 15 m、		規模 120 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 5 . 5 m区道	交通施設	野方駅 北西方70 m		法令(100,330) 防火 高度(3種)	
	地域要因の将来予測		成熟した近隣商業地域であり、当面現状を維持するものと予測される。新型コロナウイルス感染症の影響も緩和され、店舗需要も回復し、地価水準は上昇傾向で推移している。							
(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	二方路		0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 845,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 725,000 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、主に中野区の西武新宿線沿線の駅周辺の商業地域である。需要の中心は店舗、事務所、共同住宅等の所有を目的とする法人や個人が考えられるが、当該地は店舗としての需要が強く、事務所としての需要は弱い。商業地は取引の個別性が強いが、標準的規模の土地で 9 千万円 ~ 1 億 1 千万円程度の水準とみられる。新型コロナウイルス感染症の影響も緩和され、店舗需要が回復し、地価は上昇している。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		駅から近い商業地域であり、類似地域の店舗・事務所・共同住宅用地の取引事例から求めた比準価格は取引の実態を反映したものと考えられ、実証的で信頼性の高い価格である。一方収益価格は、賃貸事例から収益物件の収益性を基礎に判断した価格である。いずれの価格も規範性があると判断されるので、比準価格を標準とし、これに収益価格を参酌し、対象基準地の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	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
	標準地番号 中野	5 - 5	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	833,000			
(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 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
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(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 775,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕 物価上昇、中東地域の状況、金融資本市場の変動の影響等もあるが、各種政策の効果もあり、景気は緩やかに回復している。					
	- 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				〔地域要因〕 野方駅至近の近隣商業地域である。新型コロナウイルス感染症の影響が緩和され、店舗需要の回復も見られ、地価は上昇傾向にある。					
	代表標準地 標準地番号 中野	標準地 5 - 5	〔個別的要因〕 個別的要因の変動は特に認められない。							
	公示価格 806,000 円 / ㎡									
変動率		年間 +7.5 %	半年間 +3.3 %							