

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 神田不動産鑑定
中野(都) - 4	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 神田 直樹

鑑定評価額	58,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	579,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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]	440,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 10 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		中野区上高田四丁目 3 4 番 3 「上高田 4 - 3 4 - 4」				地積 (㎡)	101 ()	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 低専 (60,150) 準防 高度(1種) (その他)			
	1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅のほか共同住宅 等も見られる住宅地域		西5.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	新井薬師前620 m		(70,150)			
(2) 近隣地域	範囲	東 35 m、西 40 m、南 55 m、北 85 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 12 m、		規模 120 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 5 . 5 m区道	交通 新井薬師前駅の南東方 620 m	法令 1 低専 (70,150) 準防 高度(1種)						
		事項		路	施設	規制						
	地域要因の将来予測	既成の低層住宅地域として熟成しており、近隣地域の地域要因に変動をもたらす開発計画等もないため、当面は現状の地域要因下で推移するものと推察した。										
(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			+2.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 590,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 415,000 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、中野区内・隣接区内において西武新宿線の各駅から徒歩圏内にある低層住宅地域である。需要者は、地縁を有する個人、また投資家等が主体となる。近隣地域は新井薬師前駅から徒歩 8 分程度であり、需要は底堅い。価格時点現在は国内外の経済動向の影響により不動産市場にはやや不透明感もあるが、市況は堅調であり、価格水準は強含みで推移している。土地需要の中心的価格帯は標準的規模で 7 0 0 0 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	対象基準地は低層住宅の敷地である。比準価格は、代替性を有する取引事例の地域的価格バランスを考慮して求められた不動産市場における実証的な価格である。一方、収益価格は、不動産の経済価値の本質たる収益性を反映した価格であるが、土地価格に相応する賃料水準の形成がなされていないため低位に求められている。よって、比準価格を中心に収益価格も関連づけ、規準価格との均衡にも留意のうえ調整を行い、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 街路 0.0	地 街路 -2.0		
	標準地番号	- 26							準 交通 0.0	域 交通 +3.0		
	公示価格	[102.0] 100	100 [102.0]	100 [103.0]	[102.0] 100	582,000	化 環境 0.0		要 環境 +2.0			
(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	補 画地 +2.0	因 行政 0.0		
	中野(都)	- 1							正 行政 0.0	その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	[106.3] 100	100 [101.0]	100 [94.1]	[102.0] 100	580,000	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 543,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要 因)	国内外の経済的不安定要因による影響から先行きの不透明感はあるが都内住宅地の価格水準に与える影響は限定的である。						
	- 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					(地 域 要 因)	特筆すべき地域要因の変動は認められないが、価格時点における地価は、底堅い需要に支えられ強含みで推移している。					
	代表標準地	標準地					(個別的 要 因)	個別的要因の変動はない。				
	標準地番号	-										
	公示価格	円 / ㎡										
	変動率	年間 +6.6 %	半年間 %									