

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]	540,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 28 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					

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		中野区中央二丁目4番5 「中央2-45-4」						地積 (㎡)		80 ( )		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)					
	1:1.5		住宅W3		戸建住宅が多く見られる住宅地域		北西4m区道		水道、ガス、下水		中野坂上480m		(70,160)					
(2)近隣地域	範囲		東 20m、西 20m、南 20m、北 50m		標準的使用		低層住宅地											
	標準的画地の形状等		間口 約 7m、奥行 約 11m、規模		80㎡程度、形状 長方形													
	地域的特性		特記事項		特にない		街路		基準方位北、4m区道		交通施設		中野坂上駅北西方480m 法令 1中専 (70,160) 準防高度(2種)					
	地域要因の将来予測		当該地域は、一般住宅等が建ち並ぶ既成の標準的な住宅地域として安定しており、今後も現状を維持していくものと予測される。地域の地価水準は、利便性の高い中野区内の住宅地域として、底堅く上昇基調にある。															
(3)最も有効使用の判定	低層住宅地								(4)対象基準地の個別的要因		方位 +1.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		681,000 円 / ㎡													
	収益還元法		収益価格		535,000 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	同一需給圏は東京メトロ丸ノ内線沿線を中心とした中野区及び隣接区等の駅から徒歩圏の住宅地域である。需要者の多くは、区内及び隣接区等からの第一次取得者層及び買換層であるが、個人投資家及び不動産業者の参入もみられる。利便性の高い既成住宅地域として需要は底堅く、地価は上昇傾向にある。取引総額の中心価格帯は、土地価格4千万円～7千万円程度、新築建売分譲住宅は7千万円～9千万円程度である。																	
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地が存在する地域において、概ね規範性を有すると思われる取引事例を収集することができた。駅から徒歩圏の一般住宅等が建ち並ぶ熟成した住宅地域として、収益目的の賃貸アパート等の取引はみられるが、個人利用目的の取引が支配的であると思料される。以上により、取引市場の動向を反映した取引事例比較法による比準価格を標準とし、収益価格を参酌しつつ、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8)公規価示率と格しをた	代表標準地標準地番号 中野 - 3		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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 651,000 円 / ㎡		[103.5] 100		100 [101.0]		100 [100.0]		[101.0] 100		674,000							
(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 交通 環境 画地 行政 その他		地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[ ] 100		100 [ ]		100 [ ]		[ ] 100									
(10)対年象標の基準検査価格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 627,000 円 / ㎡ - 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 代表標準地標準地番号 中野 - 3 公示価格 651,000 円 / ㎡ 変動率 年間 +7.5 % 半年間 +3.5 %				価格変動状況要因		〔一般的要因〕景気は緩やかに回復に向かっていてるが、金利、物価上昇懸念及び国際情勢等により一部不安定な状況もあり、先行き不透明感もある。 〔地域要因〕標準的な既成住宅地域として安定しており、特に変化はみられない。 〔個別的要因〕個別的要因の変化は特にない。											