

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) 5 - 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	266,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,500,000 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]	1,080,000 円/㎡
(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	倍率種別	倍
(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		中野区中央四丁目3 4 番 1 5 「中央4 - 2 7 - 5」				地積 (㎡)	177 ()	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 (80,400) 防火	
	1.2 : 1	店舗兼共同住宅 R C 7	中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域		西15 m 都道	水道、ガス、下水	新中野460 m		(その他) 都市計画道路 (100,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 20 m、北 40 m						標準的使用	中高層の店舗兼共同住宅地	
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 12 m、規模		180 ㎡程度、形状		長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 5 m 都道	交通施設	新中野駅の北方460 m		法令 近商 (100,400) 防火 都市計画道路
	地域要因の将来予測	近隣地域は幹線街路沿道の商業地域で、中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ状況にある。ＪＲ中野駅も徒歩圏内で、当該駅周辺は再開発事業等が進行しており、地域要因も変容しつつある。								
(3) 最有効使用の判定		高層の店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 1,600,000 円 / ㎡						
		収益還元法		収益価格 1,320,000 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・隣接区内において中高層の店舗兼共同住宅の建築が可能な地域である。需要者は、不動産業者、投資家が主体となる。中野通り沿道の商業地域であり、需要は旺盛である。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、地域的な市況や地価水準は強含みで推移している。規模による選別もあり需要の中心的価格帯は明示しがたい。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域の標準的使用は中高層の店舗兼共同住宅の敷地である。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、投資価格の指標ともなりうる。本件では、比準価格を中心に収益価格も関連づけて調整を行い、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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 記 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 中野 5 - 4	公示価格 1,350,000 円 / ㎡	[111.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	1,500,000			
(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 記 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	-		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 1,300,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈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不動産の価格水準に与える影響は限定的である。	〈地域要因〉 中野駅周辺の再開発事業等が進捗中であり、価格時点における地価は旺盛な需要に支えられ強含みで推移している。	〈個別的要因〉 個別的要因の変動はない。			
	- 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								
	標準地番号	中野 5 - 4								
公示価格 1,350,000 円 / ㎡										
変動率		年間 +15.4 %	半年間 +11.1 %							