

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 4 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	420,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 27 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		中野区沼袋二丁目200番21 「沼袋2-23-11」				地積 (㎡)	132 ()	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)
	1:2	住宅 W 2	一般住宅のほかアパート も見られる住宅地域		北東5.2 m 区道	水道、 ガス、 下水	沼袋550 m		(70,150)
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 0 m、北 30 m				標準の使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等		間口 約 8.5 m、奥行き 約 16 m、		規模		135 ㎡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 5.2 m区道	交通施設	沼袋駅北東方550 m 法令 1 低専 (70,150) 準防 高度(1種)	
	地域要因の将来予測		戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変化は認められず、今後も現状のまま推移していくものと予測する。地価は上昇傾向で推移するものと予測する。						
(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		543,000 円/㎡				
		収益還元法	収益価格		363,000 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、主に西武新宿線沿線等で、概ね中野区内の圏域に存する住宅地域である。主たる需要者は、区内及び周辺市区に居住する一次取得者及び買い替え取得者層である。区内の住宅地は都心への利便性に優れ需要は底堅く、地価は上昇傾向の推移となっている。土地価格は5000万円台から7000万円台前半、新築戸建住宅は画地規模のやや小さいものが多く、総額6000～7000万円台が需要の中心とみられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、類似性の高い取引事例を収集して適切に補修正を行って試算したものであり、客観的・実証的な価格が求められた。収益価格は、不動産の収益性を反映した価格で、周辺にはアパート等の賃貸物件も見られるが、居住の快適性、利便性がより重視される戸建住宅の取引が中心の地域であるため、低位に求められたものと思料する。以上の検討から、比準価格を重視し、収益価格を参照し、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

(8) 規価 示準格 価と 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	街路	0.0	地	街路	+1.0	
	標準地番号												準	交通	0.0
	中野	- 17					化		環境	0.0	要	環境	+3.0		
	公示価格		[103.3]	100	100	[101.0]			補 正	画地	0.0	因	行政	0.0	
	519,000 円/㎡		100	[100.0]	[100.9]	100	537,000		行政 その他	0.0 0.0		その他	0.0		
(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	標準	街路	0.0	地	街路	0.0	
	中野(都)	- 1											準	交通	0.0
	前年指定基準地の価格		[106.3]	100	100	[101.0]			補 正	画地	+1.0	因	行政	0.0	
	508,000 円/㎡		100	[101.0]	[100.0]	100	540,000			行政 その他	0.0 0.0		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 507,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	景気は一部先行きの不透明感もあるが緩やかに回復しており、区内の不動産に対する需要は概ね堅調に推移している。									
	- 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														
	代表標準地	標準地				(地域 要因)	戸建住宅、アパート等の低層住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、地域要因に大きな変動はなく、地価は上昇傾向となっている。								
	標準地番号	-													
	公示価格 円/㎡			(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。										
変動率	年間	+6.3 %	半年間											%	