

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	曾我不動産鑑定事務所
中野(都) 5 - 10	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 曾我 一郎

鑑定評価額	178,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,000,000 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]	750,000 円 / ㎡
(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					

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		中野区弥生町五丁目5番7 「弥生町5-11-24」				地積 (㎡)	178 ( )	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						
	1:1.5	事務所兼共同住宅 RC 4F 1B	低層店舗、中高層共同住宅等が混在する商業地域		東15 m 都道	水道、 ガス、 下水	中野富士見町460 m		(その他)  (100,400)						
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 0 m、南 100 m、北 30 m		標準的使用	中層の事務所兼共同住宅地										
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 17 m、		規模 170 ㎡程度、		形状 長方形								
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 15 m都道		交通 施設	中野富士見町駅南東方 460 m		法令 規制	近商 (100,400) 防火					
	地域要因の将来予測		中野通り沿いに低層の店舗、中高層の事務所兼共同住宅等が混在する商業地域であり、地域要因に特段の変動はみられず、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、概ね上昇基調にある。												
(3)最有効使用の判定		中層の事務所兼共同住宅地					(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 1,010,000 円/㎡												
		収益還元法	収益価格 773,000 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及びその隣接区に存する幹線道路沿いの商業地域である。需要者の属性の中心は、不動産業者及び法人投資家等となっている。市場の動向としては、駅から徒歩圏の幹線道路沿いの商業地域における需要は底堅く、地価水準は上昇基調にある。取引総額の中心価格帯は、立地、用途等によって異なるため、把握は困難であるが、1億～3億円程度の取引がみられる。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		対象基準地が存する周辺地域において、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。幹線道路沿いの商業地域であるが、高度利用等の商業繁華性はやや低く、事業用地、共同住宅としての需要もあり、自己利用目的の取引もみられる。よって、市場性を反映した取引事例比較法による比準価格を標準に、収益価格を参照しつつ、公示価格を規準とした価格及び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) 公規価 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	0.0	
	標準地番号	中野	5 - 23						準	交通	0.0	域	交通	+2.0	
	公示価格	1,190,000 円/㎡	[107.7] 100	100 [100.0]	100 [128.5]	[100.0] 100	997,000		化	環境	0.0	要	環境	+26.0	
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	中野(都)	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	
	前年指定基準地の価格	1,300,000 円/㎡	[115.4] 100	100 [100.0]	100 [149.5]	[100.0] 100	1,000,000		準	交通	0.0	域	交通	+1.0	
	前年標準地の価格	902,000 円/㎡							化	環境	0.0	要	環境	+48.0	
(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 902,000 円/㎡		価 格 変 動 形 成 要 因 の	一 般 的 要 因	景気は緩やかに回復に向かっているが、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。										
	- 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 - 公示価格 円/㎡				地 域 要 因	幹線道路沿いの商業地域として安定しており、特に変化はみられない。									
	変動率 年間 +10.9 % 半年間 %					個 別 的 要 因	個別的要因の変化は特にない。								