

| | | | | | | | | |
|-------|--------|------|-----|--------|-------|----|--------------|---|
| 標準地番号 | 中野 -11 | 都道府県 | 東京都 | 所属分科会名 | 区部第 8 | 氏名 | 不動産鑑定士 檜野 匡彦 | 印 |
|-------|--------|------|-----|--------|-------|----|--------------|---|

| | | | |
|-------|---------------|----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 202,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 665,000 円 / ㎡ |
|-------|---------------|----------|---------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|-------------|----------|-------------|--------|------------|---------------|
| (1)価格時点 | 平成27年 1月 1日 | (4)鑑定評価日 | 平成27年 1月14日 | (6)路線価 | [平成26年 1月] | 520,000 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日 | 平成26年12月31日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | |
| (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)標準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 中野区中野3丁目2番1「中野3-23-46」 | | | | 地積(㎡) | 304 | 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(その他)高度地区2種 | |
| | 1:1.5 | 共同住宅 S4F1B | 中規模以上の住宅の多い閑静な住宅地域 | 北5.5m区道 | 水道、ガス、下水 | 中野 500m | | |

| | | | | | | | |
|---------|-----------|------------------------|------|---------------|--------------|------|---|
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 10m、西 70m、南 0m、北 90m | | 標準的使用 | 中低層住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 15m、奥行 約 20m、規模 | | 300㎡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、5.5m区道 | 交通施設 | 中野駅南西方 500m 法令規制 1中専(60,200)準防高度地区2種 |

地域要因の将来予測 J R中央線中野駅徒歩圏の中規模以上の低層一般住宅、中層共同住宅が建ち並び上品等の住宅地域として成熟しており、今後も現状維持と予測した。高額所得者層を中心とした需要が多く、地価推移を上昇基調と予測した。

| | | | | |
|---------------|---------|----------|---------------|----------------|
| (3)最有効使用の判定 | 中低層住宅地 | | (4)対象標準地の方位 | 0.0 |
| (5)鑑定評価方式等の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 686,000 円 / ㎡ | (4)対象標準地の個別的要因 |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 492,000 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 同一需給圏の範囲は、主として中野区、及び周辺区内の優良・準優良住宅地域。需要者の中心は、都内外在住の富裕層若しくは不動産業者である。当該地域は、利便性の高さも兼ね備える高級住宅エリアで、区画整然と邸宅が建ち並び、優良な住環境を形成している。高級感・利便性から稀少性が高く底堅い需要があり、需給は安定している。市場の中心価格帯は規模によって相当な幅がみられるが、土地は対象標準地と同規模程度で総額1.5~2億円前半である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 比準価格は、隣接区内の準優良住宅地を中心とした規範性の高い事例から求められ、客観的で説得力が高い。一方、収益価格は低位に試算された。近隣地域は中野駅に近い利便性の高い高級住宅地域として成熟しているが、節税対策を主眼に据えた共同住宅利用は見受けられるが、高層化が困難な為、自己使用目的の需要が中心となっている。従って、比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、代表標準地との規準検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

| | | | | | | | |
|-----------------|--|------------------|------------------|--|--|---|----|
| (8)前年公示価格等からの検討 | 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象標準地の規準価格 (円 / ㎡) | 内訳 |
| | 標準地番号 [中野 -1] | | | | | | |
| | [前年代表標準地等の価格] 521,000 円 / ㎡ | [101.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [79.9] | [100.0] 100 | 660,000 | |
| | -1対象標準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準地の価格 645,000 円 / ㎡ -2標準地が共通地点(指定基準地と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 指定基準地 <input type="checkbox"/> 基準地 指定基準地等番号 [] 前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡ | 価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] | 景気は緩やかに回復しており、消費税率引上げの影響も和らいでいる。中野区の地価は、建築費上昇等の懸念材料もあるが、概ね上昇傾向にある。 | | | |
| | 変動率 | | 年間 | 半年間(指定基準地等) | [地域要因] | 中野駅徒歩圏内の利便性の高さを兼ね備える優良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、地価は上昇傾向で推移している。 | |
| | +3.1 % | % | | [個別的要因] | 画地・交通接近条件等、代替競争の関係にある他の不動産との優劣・競争力の程度は普通程度で、個別的要因に関する特段の変動を認めなかった。 | | |

| | |
|---------|-------|
| 標準化補正 | |
| 街路 | 0.0 |
| 交通・接近 | 0.0 |
| 環境 | 0.0 |
| 画地 | 0.0 |
| 行政 | 0.0 |
| その他 | 0.0 |
| 地域要因の比較 | |
| 街路 | +4.0 |
| 交通・接近 | -4.0 |
| 環境 | -20.0 |
| 行政 | 0.0 |
| その他 | 0.0 |

鑑定評価書（平成27年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (中野 -11), 都道府県 (東京都), 所属分科会名, 区部第 8, 氏名 (不動産鑑定士 杉浦 綾子), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (202,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 665,000 円 / ㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (平成27年 1月 1日), (4)鑑定評価日 (平成27年 1月10日), (6)路線価 ([平成26年 1月] 路線価又は倍率 520,000 円 / ㎡), (2)実地調査日 (平成26年12月 2日), (5)価格の種類 (正常価格), (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

Table with 8 columns: (1)標準地 (所在及び地番並びに「住居表示」等: 中野区中野3丁目2番1「中野3-23-46」), 形状 (1:1.5), 敷地の利用の現況 (共同住宅 S4F1B), 周辺の土地の利用の状況 (中規模以上の住宅の多い閑静な住宅地域), 接面道路の状況 (北5.5m区道), 供給処理施設状況 (水道、ガス、下水), 主要な交通施設との接近の状況 (中野 500m), 法令上の規制等 (1 中専 (60,200) 準防 (その他) 高度地区2種)

Table with 4 columns: (2)近隣地域 (範囲: 東 10m、西 70m、南 0m、北 90m, 標準的使用: 中低層住宅地, 標準的画地の形状等: 間口 約 15m、奥行 約 20m、規模: 300㎡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5.5m区道, 交通施設: 中野駅南西方 500m, 法令規制: 1 中専 (60,200) 準防 高度地区2種)

地域要因の将来予測: JR中央線中野駅勢圏にあり、台地状の良品等の住宅地域として成熟している。中野駅南口では再開発が行われる予定であるが、当該地域については特に変動要因はなく、今後も当面は現状のまま推移するものと予測する。

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定 (中低層住宅地), (4)対象標準地の方位 (0.0), (5)鑑定評価方式等の適用 (取引事例比較法: 比準価格 685,000 円 / ㎡, 収益還元法: 収益価格 499,000 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: 同一需給圏の範囲は、中野区及び周辺区に存するJR中央線及び京王井の頭線駅勢圏等の高級住宅地域。主な需要者は事業主や会社役員等の富裕層、あるいは不動産業者等であり、同一需給圏外からの転入者も見られる。利便性や住環境に優れた当該地域の需要は根強く、土地についての中心価格帯は、対象標準地規模で19千万円～21千万円程度である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 中野区内でも良品等の住宅地域であり、自用目的の土地取引が多い。賃貸需要も堅調であるが、土地所有者による資産活用目的が多く、土地価格に見合う賃料水準は形成されていないため、相対的説得力は比準価格の方が収益価格よりも高い。本件では説得力に富む比準価格を標準とし、収益価格をも参酌した上で、さらに代表標準地を規準とした価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (代表標準地/標準地: 中野 -1, 時点修正: [101.2], 標準化補正: 100, 地域要因の比較: 100, 個別的要因の比較: [100.0], 対象標準地の規準価格: 662,000 (円 / ㎡), 内訳: 標準化補正 (街路 0.0, 交通・接近 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0), 地域要因の比較 (街路 +5.0, 交通・接近 -4.0, 環境 -21.0, 行政 0.0, その他 0.0), 変動率 (年間 +3.1%, 半年間 %)