

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	750,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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		中野区鷺宮三丁目 1 1 8 6 番 4 外 「鷺宮 3 - 1 9 - 5」				地積 (㎡)		171 ()		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 (80,300) 防火 高度(3種) (その他)	
	1:2	店舗、診療所兼住宅 R C 4		小規模店舗、店舗兼住宅等が建ち並ぶ商業地域		西11 m 都道		水道、 ガス、 下水		鷺ノ宮70 m		(100,300)	
(2) 近隣地域	範囲		東 0 m、西 30 m、南 15 m、北 20 m				標準的使用		中層店舗兼共同住宅地				
	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 特にない		街 1 1 m 都道		交通		鷺ノ宮駅北西方70 m		法令 近商 (100,300) 防火 高度(3種)		
	地域要因の将来予測		駅に近い近隣商業地域として熟成しており、当面の間現状を維持するものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地						(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		1,030,000 円 / ㎡							
		収益還元法		収益価格		873,000 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		同一需給圏は概ね中野区及びその周辺区における西武新宿線沿線を中心とした各線各駅周辺の近隣商業地域であり、需要者の中心は、中野区周辺に店舗、事務所、マンション用地等の購入を希望する法人及び個人投資家等等である。景気は回復基調が続いており、立地条件に優れた商業地の需要は底堅く、地価は上昇している。需要の中心となる価格帯は、商業地のため個別性が強く判断が難しいが、総額 1 ～ 2 億円台程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		駅近隣に店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ収益性の高い近隣商業地域として熟成している。不動産取引市場における取引価格を基に市場性を反映した実証的な比準価格が有力な指標となるとともに、収益性を反映した価格である収益価格も説得力を持つものと判断する。よって、比準価格を標準とし、収益価格を参酌し、指定基準地及び地価公示標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(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 街路 0.0	地 街路 -6.0			
	標準地番号						準 交通 0.0		域 交通 0.0				
	中野 5 - 2						化 環境 0.0		要 環境 -21.0				
	公示価格		[105.2]	100	100	[100.0]	補 画地 0.0		因 行政 -3.0				
687,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[72.0]	100	1,000,000	正 行政 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 街路 0.0	地 街路 -5.0			
	中野(都) 5 - 9						準 交通 0.0		域 交通 0.0				
	前年指定基準地の価格		[112.0]	100	100	[100.0]	化 環境 0.0		要 環境 -5.0				
	833,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[93.0]	100	補 画地 0.0		因 行政 +3.0				
10)		- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 896,000 円 / ㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般)	米国の通商政策の影響等により先行きは不透明であるが、景気は緩やかに回復している。区内の不動産需要は堅調である。							
対年 象標 の基 準検 準価 討地 格の 等前 か		- 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				(地 域)	駅近隣の商業地域であり、地域要因に大きな変動は見られない。						
代表標準地 標準地							(個別)	個別的要因に特に変動は見られない。					
標準地番号		-											
公示価格		円 / ㎡											
変動率		年間 +11.6 %	半年間 %										