

|             |     |        |     |              |
|-------------|-----|--------|-----|--------------|
| 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 - 2 | 東京都 | 区部第8   | 氏名  | 不動産鑑定士 曾我 一郎 |

|       |              |          |               |
|-------|--------------|----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 57,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 857,000 円 / ㎡ |
|-------|--------------|----------|---------------|

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] | 650,000 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 7 年 6 月 27 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                              |  | 中野区鷺宮三丁目 2 1 5 番 3 2<br>「鷺宮 3 - 1 - 1 6 」 |                                      |                      |  | 地積<br>(㎡)                 | 67<br>( )  | 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<br>処理施設<br>状況   | 主要な交通施設との<br>接近の状況        |  | 近商<br>(80,300)<br>防火<br>高度(3種)<br>(その他)                    |  |
|   | 1 : 2   | 店舗兼共同住宅<br>S 3   | 中低層店舗兼共同住宅等<br>が建ち並ぶ駅前商業地域                |                                      | 東5.4 m<br>区道、<br>南側道 | 水道、<br>ガス、<br>下水   | 都立家政近接                    |  | (100,300)  |  |
| (2) 近隣<br>地域                                    | 範囲  | 東 20 m、西 0 m、南 20 m、北 10 m   |   |                                      |                      | 標準的使用  | 中低層店舗兼共同住宅地               |  |  |  |
|   | 標準的画地の形状等                                     |  | 間口 約 6 m、奥行 約 11 m、                       |                                      | 規模 65 ㎡程度、           |  | 形状 長方形                    |  |  |  |
|   | 地域的特性   | 特記 特にない  |   | 街 5 . 4 m区道                          |                      | 交通   | 都立家政駅北西方近接                |  | 法令 近商<br>(100,300)   |  |
|   |   | 事項   |   | 路                                    |                      | 施設   |                           |  | 規制 防火<br>高度(3種)  |  |
|   | 地域要因の将来予測                                     | 当該地域は店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前の商店街であり、商業地域として安定しており、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、利便性の高い駅前商業地域として上昇傾向にある。  |   |                                      |                      |  |                           |  |  |  |
| (3) 最有効使用の判定                                    |   | 中層店舗兼共同住宅地   |   |                                      |                      |  | (4) 対象基準地の<br>個別的<br>要因   | 角地 +1.0  |  |  |
| (5) 鑑定評価の手法<br>の適用                              |   | 取引事例比較法  | 比準価格 867,000 円 / ㎡                        |                                      |                      |  |                           |  |  |  |
|   |   | 収益還元法  | 収益価格 657,000 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                                       |   | 同一需給圏は駅至近の商業地域を中心とした中野区及び隣接区等の商業地域である。需要者の多くは、区内及び隣接区等からの事業者及び投資家等である。利便性の高い駅前の商業地域として需要は底堅く、地価は上昇傾向にある。取引総額の中心価格帯は、画地規模によりばらつきがあるものの、対象基準地程度の小規模な土地で土地価格 5 千万円～ 8 千万円程度である。                     |   |                                      |                      |  |                           |  |  |  |
| (7) 試算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>額の決定の理由             |   | 対象基準地が存する地域において、概ね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。駅至近の中低層店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域として、賃貸用店舗等の収益目的の取引が比較的多いが、自用目的の取引も少なくない。以上により、取引市場の動向を反映した比準価格を重視し収益価格を参酌して、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<br>示価格<br>と<br>格し<br>を<br>た             | 代表標準地<br>標準地番号<br>中野                          | 標準地<br>5 - 2   | 時点<br>修正                                  | 標準化<br>補正                            | 地域要<br>因の比<br>較      | 個別的<br>要因の<br>比較   | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円 / ㎡) | 内 街路 0.0<br>準 交通 0.0<br>化 環境 0.0<br>補 画地 0.0<br>正 行政 0.0<br>其他 0.0 | 地 街路 -1.0<br>域 交通 -1.0<br>要 環境 -9.0<br>因 行政 -3.0<br>其他 0.0 |  |
|   | 公示価格<br>687,000 円 / ㎡                         | [106.0]<br>100   | 100<br>[100.0]                            | 100<br>[ 86.5]                       | [101.0]<br>100       | 850,000  |                           |  |  |  |
| (9) 指か<br>定ら<br>基の<br>準検<br>地討                  | 指定基準地番号<br>中野(都)                              | 5 - 9  | 時点<br>修正                                  | 標準化<br>補正                            | 地域要<br>因の比<br>較      | 個別的<br>要因の<br>比較   | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円 / ㎡) | 内 街路 0.0<br>準 交通 0.0<br>化 環境 0.0<br>補 画地 0.0<br>正 行政 0.0<br>其他 0.0 | 地 街路 0.0<br>域 交通 0.0<br>要 環境 +7.0<br>因 行政 +3.0<br>其他 0.0   |  |
|   | 前年指定基準地の価格<br>833,000 円 / ㎡                   | [112.0]<br>100   | 100<br>[100.0]                            | 100<br>[110.2]                       | [101.0]<br>100       | 855,000  |                           |  |  |  |
| (10) 対年ら<br>象標の<br>基準検<br>準価討<br>地格の<br>等<br>前か | - 1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 772,000 円 / ㎡ |  |   | 価 変<br>格 動<br>形 状<br>成 況<br>要 因<br>の | 〔 一般的<br>要 因 〕       | 景気は緩やかに回復しているが、持続的な物価上昇及び米国の通商政策の影響等により一部不安定な状況もあり、先行きは不透明である。 |                           |  |  |  |
|   | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)<br>である場合の検討         |  |   |                                      | 〔 地 域<br>要 因 〕       | 標準的な既成商業地域として安定しており、特に変化もみられない。                                |                           |  |  |  |
|   | 代表標準地<br>標準地番号                                | 標準地<br>-   |   |                                      | 〔 個別的<br>要 因 〕       | 個別的要因の変化は特にない  |                           |  |  |  |
|   | 公示価格  | 円 / ㎡  |   |                                      |                      |  |                           |  |  |  |
|   | 変動率   | 年間 +11.0 %   | 半年間 %                                     |                                      |                      |  |                           |  |  |  |