

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]	620,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価			倍率種別	

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		中野区野方六丁目 1 7 番 1 0 「野方 6 - 5 2 - 5」				地積 (㎡)		456 ( )		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
	1:2	共同住宅 SRC 8		中高層の店舗付マンションが多い路線商業地域		北15 m 都道、 三方路		水道、 ガス、 下水		野方650 m		(その他) 高度地区3種  (100,260)
(2) 近隣地域	範囲		東 70 m、西 50 m、南 0 m、北 35 m				標準的使用		高層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 20 m、規模				400 ㎡程度、形状 正方形					
	地域的特性		特記 特にない		街 1 5 m都道		交通		野方駅北西方650 m		法令	近商 (100,300) 防火 高度地区3種
			事項		路		施設				規制	
地域要因の将来予測		新青梅街沿いに中高層の店舗兼共同住宅、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域である。地域要因に特段の変化はなく、当分の間、現状を維持するものと予測する。地価は上昇傾向で推移してゐる。										
(3)最も有効使用の判定		高層店舗兼共同住宅地						(4)対象基準地の個別的要因		三方路 容積率		+3.0 -3.0
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		844,000 円 / ㎡						
		収益還元法		収益価格		650,000 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、中野区並びに杉並区等の隣接区において、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域である。需要者は、土地については一般法人のほか、転売、開発を目的とした不動産業者等が想定され、店舗付共同住宅等の複合不動産については、収益目的の不動産業者、投資家、一般法人等が想定される。土地の取引水準は、平米当たり 8 0 万円～ 9 0 万円、対象基準地と同規模で総額 3 . 5 億円～ 4 . 5 億円程度が標準的な水準である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		同一需給圏内の路線商業地域から取引事例を収集して比較検討を行ない、市場性を反映した比準価格を求めている。収益価格は、店舗兼共同住宅を建築し賃貸することを想定して試算しているが、建築費等の上昇に対して賃料に遅行性が認められる影響などから、比準価格に比べて低位に求められた。以上より、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参照して、地価公示標準地、指定基準地との均衡にも留意のうえ、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 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路	0.0	地 街路	0.0
	標準地番号								準 交通	0.0	域 交通	+1.0
	中野 5 - 19								化 環境	0.0	要 環境	-10.0
価と 格し をた	公示価格		[107.3]	100	100	[ 99.9]	833,000	補 画地	0.0	因 行政	+4.0	
	734,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[ 94.5]	100		正 行政	0.0	その他	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	-7.0
	中野(都) 5 - 9								準 交通	0.0	域 交通	+7.0
	前年指定基準地の価格		[112.0]	100	100	[ 99.9]			化 環境	0.0	要 環境	+5.0
(10) 対年 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						834,000	補 画地	0.0	因 行政	+7.0	
	- 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							正 行政	0.0	その他	0.0	
	代表標準地 標準地 標準地番号							その他	0.0			
公示価格												
変動率		年間 +12.2 %	半年間 %									
				価格 変動 状況 要因 の	(一般的 要因)	景気は緩やかに回復している。先行きは、通商政策の影響、物価上昇の継続による景気の下振れリスクなどの不透明感がみられる。						
				地 域 要因)	新青梅街道沿いに店舗付共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域である。地域要因に特段の変化はない。地価は上昇傾向で推移している。							
				個別的 要因)	個別的要因に変動はない。							