

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市デザイン鑑定株式会社
中野(都)5-4	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 小林 達哉
鑑定評価額	315,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	1,780,000 円/m <sup>2</sup>	

## 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]	1,290,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 6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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		中野区中央四丁目3番15 「中央4-27-5」				地積 (㎡)	177 ( )	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					
	1.2:1	店舗兼共同住宅 R C7		中高層の店舗兼共同 住宅等が建ち並ぶ商 業地域		西15m都道	水道、 ガス、 下水	新中野 460m		(その他) 都市計画道路 ( 100, 400 )					
(2) 近隣 地域	範囲		東 20 m、西 40 m、南 20 m、北 40 m				標準的使用		中高層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 12 m、規模				180 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。		街 路	1 5 m都道	交通 施設	新中野駅 北方460m		法令 規制	近商 ( 100, 400 ) 防火 都市計画道路				
	地域要因の 将来予測	店舗兼共同住宅地化が進行しつつある商業地域である。やや距離があるが、北方のＪＲ中野駅南口では令和6年2月に中野二丁目地区市街地再開発事業による商業・業務棟、住宅棟が完成し、地価は上昇すると予測される。													
(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		ない				
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		1,870,000 円/㎡								
			収益還元法		収益価格		1,330,000 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周辺区内の近隣商業地域、普通商業地域、路線商業地域等で、主として東京メトロ丸ノ内線及びＪＲ中央線沿いの商業地域である。需要者の属性は店舗兼共同住宅経営を行う事業法人ないしは投資法人等である。不安定な国際経済情勢、金融為替動向ではあるが、中野区の土地取引件数、取引面積は概ね堅調で、再開発が多い中野駅周辺商業地の需給は堅調である。土地は150～200㎡程度で総額3～5億円台が必要の中心と見られる。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由			中高層の店舗兼共同住宅が多い近隣商業地域であり、同一需給圏内の類似地域等から多数の信頼性ある取引事例等が収集できた。また、基準地の需要目的は店舗兼共同住宅経営を行う事業法人ないしは投資法人等が中心であり、市場性、利便性のほか、収益性も重視される。従って、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、同一地点である代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)	公示規 準とし た価格	代表標準地 標準地		時点	標準化	地域要	個別的	対象基準地	内 訳	標準化 補正	街路	0.0	地域 要因	街路	0.0
		標準地番号		修正	補正	因の比 較	要因の 比較	の規準価格 (円/㎡)			交通	0.0		交通	0.0
(9)	指定 からの 基準地 検討	指定基準地番号		時点	標準化	地域要	個別的	対象基準地	内 訳	標準化 補正	環境	0.0	地域 要因	環境	0.0
		前年指定基準地の価格		修正	補正	因の比 較	要因の 比較	の比準価格 (円/㎡)			画地	0.0		行政	0.0
		円/㎡									行政	0.0		行政	0.0
											その他	0.0		その他	0.0
(10)	対 象 基 準 地 の 前 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討				価格 形成 要因 の変 動 状 況	[ 一般的 要 因 ]	国際経済情勢、物価金利動向の影響に注視が必要であるが、中野区は人口、世帯数共に増加傾向で、商業地需要にも及んでいる。							
		継続 新規													
		前年標準価格 1,500,000 円/㎡													
		-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													
(10)	対 象 基 準 地 の 前 か ら の 検 討	代表標準地 標準地		[ 地 域 要 因 ]	[ 個別的 要 因 ]	店舗兼共同住宅地化が進行している商業地域であり、繁华性は乏しいが、中野二丁目地区市街地再開発事業等の好影響を受けている。									
		標準地番号 中野5-4													
		公示価格 1,610,000 円/㎡													
		変動率 年間 +18.7 % 半年間 +10.6 %													