

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エーアンドエス
中野(都) 5 - 5	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 齊藤 滋

鑑定評価額	55,800,000 円	1㎡当たりの価格	820,000 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 1 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	610,000 円 / ㎡
(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		中野区南台三丁目 6 3 番 3 7 「南台 3 - 1 3 - 1 2」				地積 (㎡)	68 ()	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) (100,300)						
	1 : 2.5	店舗兼住宅 S 3		中低層の店舗兼共同住宅 を主体とする商業地域		北6.3 m 区道、 東側道	水道、 ガス、 下水	方南町1 km								
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 70 m、南 0 m、北 25 m						標準的使用	中低層の店舗兼共同住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 5 m、		奥行 約 13 m、		規模 65 ㎡程度、		形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない		街 路		6 . 3 m区道	交通施設	方南町駅東方1 km		法令規制	近商 (100,300) 防火 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近隣商業地域として熟成している。地域要因に特段の変化はなく、当面現状のまま推移していくものと予測される。														
(3)最有効使用の判定		中低層の店舗兼共同住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	角地 +2.0							
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 836,000 円 / ㎡												
		収益還元法		収益価格 589,000 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周辺隣接区内の中低層の店舗兼共同住宅が建築可能な近隣商業地である。需要者は中野区内に店舗ビル・店舗付マンション等を購入希望の法人・個人で概ね東京都内に所在している。雇用・所得環境の改善の下で、利便性が認められる区内商業地に対する堅調な需要を反映し、地価は上昇している。商業地の取引規模は供給により様々である。土地 1 ㎡あたり概ね 8 0 万円から 9 0 万円台が需要の中心となっている。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		主として中野区内の近隣商業地を中心に取引事例の収集に努めた。一方、類似すると思われる賃貸事例を収集し試算した収益価格は収益性を反映している。収益獲得を目的とする賃貸用の店舗付マンション等も見られるが、価格形成要因が類似する取引事例から求めた比準価格は、市場性・収益性を反映した価格であり実証的である。したがって、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。														
(8) 公規価 示準格 価とし 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 準 化 補 正	街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街 路 交 通 環 境 行 政 其 他	-1.0 +8.0 +19.0 0.0 0.0		
	標準地番号	中野 5 - 3														
	公示価格		[105.2]	100	100	[102.0]	820,000									
	972,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[127.2]	100										
(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 準 化 補 正	街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街 路 交 通 環 境 行 政 其 他	-1.0 +11.0 +2.5 +3.0 0.0		
	中野(都) 5 - 9															
	前年指定基準地の価格		[112.0]	100	100	[102.0]	820,000									
	833,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[116.0]	100										
(10) 対年ら 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 730,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	一般的 要 因	景気は、雇用・所得環境の改善や各種政策効果等により、緩やかに回復しているが、米国の通商政策等による不透明感が見られる。										
	- 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 要 因	方南町駅、笹塚駅間に位置する近隣商業地である。店舗付マンション、共同住宅等が建ち並んでいる。									
	代表標準地	標準地					個別的 要 因	角地である以外は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	+12.3 %	半年間	%												