

令和 7年 7月 6日 提出
中野 (都) 5-8 宅地-1

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 4 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	1,590,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 15 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	①所在地及び地番並びに 「住居表示」等		中野区本町三丁目6番6 「本町3-30-10」			②地積 (㎡)	264 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の 状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,500) 防火 高度(3種)
	1:2	店舗兼共同住宅 SRC10	高層の店舗、事務所 兼共同住宅が多い商 業地域	北25m都道	水道 ガス 下水	中野坂上 410m		(その他) 都市計画道路 (100,500)

近隣地域

(2)	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 0 m、北 0 m				②標準の使用	高層店舗兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、		奥行 約 23.0 m、		規模 250 m ² 程度、		形状 長方形			
	④地域的特性	特記	特になし		街	2 5 m都道		交通	中野坂上駅西 410m	法令	商業(100,500) 防火
		事項			路			施設		規制	高度(3種) 都市計画道路
	⑤地域要因の将来予測	青梅街道沿いの商業地域であり、高層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ地域である。地域要因の大きな変動は予測されず、今後も現状を維持するものと予測する。									

(3) 最有効使用の判定	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	2,180,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	1,540,000 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	同一需給圏は主に中野区の幹線道路沿いの商業地域であるが、高度利用が可能な商業地域については広域に競争代替関係が認められる。需要者の中心は法人・個人の投資家と考えられ、その他に中小法人の自社ビル用地としての需要も見込まれる。土地に対する依然として堅調であり地価は上昇傾向を続けている。当該地域においては、幅広い価格帯に需要が認められるが、想定される需要者層においては、総額で20億円程度までが多い。
-----------	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 規範性を有する取引事例より求められた比準価格は市場の実態を反映した価格である。収益価格は土地の収益性を反映しており収益物件の建築を想定した需要者が基準とする価格といえる。しかし、土地の収益価格の試算過程においては、収支予測等において想定要素が多く、変動が著しい建築費の想定も必要となる。よって、本件においては、比準価格を標準とし、収益価格を参照して指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(8) 規準とした 公示価格を 価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 <div>中野 5-11</div>	② 時 点 修 正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比較	⑤ 個別的 要因の比較	⑥ 対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +5.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 2,410,000 円/㎡	$\left[\frac{104.9}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{117.6} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	2,150,000				

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 中野（都） 5 - 4	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -1.0 環境 -6.0 行政 -10.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 1,500,000 円／㎡	$\left[\frac{118.7}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\left[\frac{100}{82.9} \right]$	$\left[\frac{100}{100} \right]$	2,150,000					

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 1,830,000 円/㎡ ①-2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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 依然として不動産需要は底堅いが、建築費、人件費等の高騰、金利の上昇など市況の先行きに不透明感は増している。
					[地域要因] 成熟した青梅街道沿いの商業地域であり、地域要因に大きな変動はない。地価は上昇傾向が続いている。
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	+17.5 %	半年間	%