

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西武不動産鑑定株式会社
中野(都) 5 - 9	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 安東 宏晃

鑑定評価額	111,000,000 円	1㎡当たりの価格	933,000 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 2 日	(6) 路線 価	[ 令和 7年1月]	710,000 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
					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	所在及び地番並びに「住居表示」等		中野区野方六丁目 7 3 4 番 1 6 「野方 6 - 3 1 - 1 1」				地積 (㎡)	( 119 )	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		商業 (80,400) 防火			
	不整形 1：2	店舗、事務所兼共同住宅 S 3	低層の小規模店舗が建ち 並び駅前の商業地域		東5.5 m 区道、 背面道	水道 ガス 下水	野方70 m		(その他) 高度(3種)  (100,330)			
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 20 m、北 20 m		標準的使用	中層店舗兼共同住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 15 m、		規模 120 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない		街 5 . 5 m区道		交通	野方駅 北西方70 m		法令 商業 (100,330) 防火 高度(3種)			
		事項		路		施設			規制			
	地域要因の将来予測	小売店舗等が建ち並び近隣商業地域であり、地域要因に特段の変動要因はなく、当面の間は現状を維持すると予測する。地価は当面の間、上昇傾向が継続すると予測する。										
(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 個別的 要因	二方路 形状		0.0 0.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 950,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 847,000 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を中心にその周辺区を含む近隣商業地域であり、主な市場参加者は収益用不動産（店舗・事務所・共同住宅等）を運用することを目的とする法人・個人投資家等、または自身の事業運営を目的とする法人等である。圏内では近年の不動産投資需要の上昇が建築費の高騰および金利の上昇懸念を上回り、土地需要は逼迫し、地価は上昇傾向にある。当該地域における中心的な価格帯は容積率 1 種当たり 8 5 ～ 1 0 0 万円 / 坪程度である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	取引事例比較法の適用にあたっては、市場参加者の観点から市場性・収益性を反映する取引事例を収集することができた。一方、収益還元法の適用にあたっては、賃貸事業における投資採算性の観点から純収益を査定したが、市場参加者は自身の事業運営を目的とする場合もある点に留意する必要がある。従って、本件では取引市場の動向に収益性を反映させることができた比準価格を重視して、収益価格を参酌し、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 の規準価格 ( 円 / ㎡ )	内 記	標 街路 0.0	地 街路 0.0		
	標準地番号								準 交通 0.0	域 交通 0.0		
	中野	5 - 5							化 環境 0.0	要 環境 0.0		
	公示価格		[105.2]	100	100	[100.0]	933,000	補 画地 0.0	因 行政 0.0			
	887,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[100.0]	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 記	標 街路	地 街路		
		-							準 交通	域 交通		
									化 環境	要 環境		
	前年指定基準地の価格		[ ]	100	100	[ ]		補 画地	因 行政			
	円 / ㎡	100	[ ]	[ ]	[ ]	100		正 行政	その他			
(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 833,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 中野 5 - 5 公示価格 887,000 円 / ㎡					(一般的 要因)	物価上昇により不動産需要が高まる一方、金利上昇懸念及び建築費の高騰により、物件選定に関する二極化傾向は一層鮮明になっている。	
										(地域 要因)	近隣地域は小売店舗等が建ち並び近隣商業地域として成熟しており、地域内に特段の変動要因はみられない。	
										(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。	
	変動率	年間	+12.0 %		半年間	+5.2 %						