

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 米山
中野(都) 5 - 10	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 渡邊 剛

鑑定評価額	208,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	1,170,000 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 3 日	(6) 路線 価	[令和 7 年1月]	860,000 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
					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		中野区弥生町五丁目 5 番 7 「弥生町 5 - 1 1 - 2 4」				地積 (㎡)	(178)	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 : 1.5	事務所兼共同住宅 R C 4F 1B	低層店舗、中高層共同住宅等が混在する商業地域		東15 m 都道	水道、 ガス、 下水	中野富士見町460 m		(その他) (100,400)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 0 m、南 100 m、北 30 m		標準的使用	中層事務所兼共同住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 17 m、		規模		170 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街 1 5 m都道		交通	中野富士見町駅南東方 460 m		法令	近商 (100,400) 防火			
		事項		路		施設			規制				
	地域要因の将来予測	店舗、事務所、共同住宅等が建ち並び中野通り沿いの商業地域であり、商業地域として成熟しており、今後も現状を維持しつつ推移するものと思われる。地価は上昇傾向で推移していくと予測する。											
(3)最有効使用の判定	中層事務所兼共同住宅地					(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 1,210,000 円 / ㎡											
	収益還元法	収益価格 975,000 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、幹線・準幹線道路沿いの商業地域や駅から徒歩圏内の商業地域を中心とする中野区及び隣接区の商業地域。需要者は区内外の事業者や収益物件を探す投資家等が中心である。区南部の杉並区・渋谷区との区境周辺に位置する商業地域で、駅徒歩圏内の幹線道路沿いに立地しており、希少性等を有している。需要の堅調な状況が続き、地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は規模等によりまちまちであるが、中小規模の土地で1億～3億円程度である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	利便性を有する駅徒歩圏内の幹線道路沿いの商業地域であり、店舗・事務所等自用目的の取引への需要は堅調である。また、賃貸用店舗兼共同住宅等収益目的の取引への需要も堅調であるが、賃貸市場において店舗需要は1階を中心としており、2階以上については居住用が多く、業務用は限定的である。従って、実証的かつ客観的な比準価格を重視し、収益価格を参酌として、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(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 訳	標 街路	0.0	地 街路	+3.0	
	標準地番号								準 交通	0.0	域 交通	-5.0	
	中野	5 - 9								化 環境	0.0	要 環境	+8.0
	公示価格		[110.6]	100	100	[100.0]	1,170,000	補 画地	0.0	因 行政	0.0		
	1,120,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[105.7]	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	0.0	
	中野(都)	5 - 4							準 交通	0.0	域 交通	+1.0	
										化 環境	0.0	要 環境	+50.0
	前年指定基準地の価格		[118.7]	100	100	[100.0]	1,180,000	補 画地	0.0	因 行政	0.0		
	1,500,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[151.5]	100			正 行政	0.0	その他	0.0		
								その他	0.0				
(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 1,000,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	区の人口は微増、取引価格は上昇傾向にある。海外情勢・物価上昇・金融資本市場の変動等が懸念されるが、景気は緩やかに回復。							
	- 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〕	丸ノ内線中野富士見町駅から徒歩圏内の中野通り沿いの商業地域で利便性を有する。地域要因に特段の変化はない。地価は上昇傾向。						
	代表標準地	標準地	〔個別的 要因〕				個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	-											
	公示価格	円 / ㎡											
	変動率	年間 +17.0 %	半年間 %										