

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京合同鑑定事務所
中野（都） 5-11	東京都	区部第8	氏名	不動産鑑定士 佐藤 俊夫
鑑定評価額	619,000,000 円		1㎡当たりの価格	4,800,000 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]	3,500,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 14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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		中野区中野五丁目2番7 「中野5-67-5」				②地積 (㎡)		129	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 (80,600) 防火				
	1:2	店舗、事務所兼住宅 RC9	中高層店舗、事務所 ビル等が建ち並ぶ商 業地域	西20m都道	水道 ガス 下水	中野 250m		(その他) (100,600)				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 0m、西 0m、南 40m、北 30m			②標準的使用		中高層店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 7.8 m、 奥行 約 17.0 m、 規模 130 ㎡程度、 形状 長方形									
	④地域的特性	特記	特にない	街	20m都道	交通	中野駅北方 250m	法令	商業(100,600) 防火			
		事項		路		施設		規制				
⑤地域要因の 将来予測		中野駅周辺の中高層店舗事務所ビルが建ち並ぶ商業地域として熟成しているが、周辺各地区で順次再開発事業等が進行中で、周囲は変化の過程にある。当該事業の影響を受け、地価は上昇基調で推移するものと予測される。										
(3) 最も有効使用の判定		高層店舗兼事務所地					(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	4,950,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	4,320,000 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、主として区内JR中央線沿線駅前の準高度商業地域を中心として、隣接する新宿区及び杉並区その他、周辺の駅前商業地域等にも及ぶ。需要者は画地規模、立地特性から、駅前商業地主体に立地重視で投資する法人事業者や投資家等が考えられる。容積確保可能な駅近の立地優位性等により需要は底堅く、供給制約もあって地価は上昇傾向にある。規模や需要目的等による個別性ゆえ中心価格帯の把握は困難であるが、土地総額凡そ5億〜20億円程度である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は代替性ある商業地の事例を中心に求めた、市場の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は投資対象の個別性、収益性を反映した理論的な価格である。市場参加者はその立地特性から実勢価格のみならず、投資採算性も比較検討のうえ意思決定するものと判断され、商業集積度の高い土地柄であり、何れの価格も概ね同等の規範性を有する。よって、比準価格及び収益価格を関連付け、周辺の地価動向等を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 価格 とした	① 代表標準地	標準地	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 の標準価格 (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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 中野 5-12		公示価格 4,370,000 円/㎡	$\frac{109.8}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$		4,800,000			
(9) 指定 基準 地	① 指定基準地番号	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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$							
(10) 対象 基準 地の 前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 3,930,000円/㎡		③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因]		為替や物価動向、金利先高感、海外情勢等、景況の先行きに不透明感が拭えぬ中、区内不動産市況は底堅く推移し、総じて強含んでいる。				
	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					[地域要因]		新北口駅前地区再開発事業は現在再計画中であるが、周辺再開発は遅滞なく進捗しており、駅近好立地特性からも地価は上昇している。				
	■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 中野 5-12		公示価格 4,370,000円/㎡									
	②変動率		年間	+22.1%		半年間	+9.8%					