別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　６日提出
中野(都)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日興不動産鑑定所
中野(都)　５－１	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　　栗原　友美

鑑定評価額	192,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,120,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和 ８年　７月　３日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	840,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年　６月 19日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	中野区鷺宮三丁目１１８６番４外 「鷺宮３－１９－５」				②地積（㎡）	171 (　　)	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		近商 (80,300) 防火 高度(3種) （その他） (100,300)
	1：2	店舗、診療所兼住宅 ＲＣ ４	小規模店舗、店舗兼住宅等が建ち並ぶ商業地域	西11 m 都道	水道、ガス、下水	鷺ノ宮70 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　０m、西　30m、南　15m、北　20m				②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地	
	③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						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１１m都道	交通施設	鷺ノ宮駅北西方70 m	法令規制	近商 (100,300) 防火 高度(3種)
	⑤地域要因の将来予測	駅に近い近隣商業地域として熟成しており、当面の間現状を維持するものと予測する。地価水準は上昇基調と予測する。						

(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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　1,150,000　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　902,000　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その周辺区における西武新宿線沿線を中心とした各線各駅周辺の近隣商業地域であり、需要者の中心は、中野区周辺に店舗、事務所、マンション用地等の購入を希望する法人及び個人投資家等である。景気は緩やかに回復しており、立地条件に優れた商業地の需要は底堅く、地価は上昇基調が続いている。需要の中心となる価格帯は、商業地のため個別性が強く判断が難しいが、総額１～２億円台程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅近隣に店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ収益性の高い近隣商業地域として熟成している。不動産取引市場における取引価格を基に市場性を反映した実証的な比準価格が有力な指標となるとともに、収益性を反映した価格である収益価格も説得力を持つものと判断する。よって、比準価格を標準とし、収益価格を参酌し、指定基準地及び地価公示標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	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 中野　５－２	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	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 -6.0 交通 0.0 環境 -21.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格 763,000 円／㎡	[105.8]／100	100／[100.0]	100／[72.0]	[100.0]／100	1,120,000					
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 中野(都)　５－９	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	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 -5.0 交通 0.0 環境 -4.0 行政 +3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 933,000 円／㎡	[112.5]／100	100／[100.0]	100／[93.9]	[100.0]／100	1,120,000					

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　1,000,000 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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+12.0 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）中東情勢、金融市場の影響等により先行きは不透明であるが、景気は緩やかに回復している。区内の不動産需要は堅調である。 （地域要因）駅近隣の商業地域であり、地域要因に大きな変動は見られない。 （個別的要因）個別的要因に特に変動は見られない。