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 5日　提出

中野（都）　5－2　　宅地-1

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）　5−2		東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　　佐藤 俊夫

鑑定評価額	63,800,000 円	１㎡当たりの価格	952,000 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］路線価又は倍率	720,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(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	中野区鷺宮三丁目２１５番３２「鷺宮３－１－１６」				②地積（㎡）	67 ( )	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)
	1:2	店舗兼共同住宅 Ｓ３	中低層店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前商業地域	東5.4m区道、南側道	水道 ガス 下水	都立家政 近接		(その他) (100,300)

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　0ｍ、南　20ｍ、北　10ｍ		②標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口　約　6.0 ｍ、　奥行　約　11.0 ｍ、　規模　65 ㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	５．４ｍ区道	交通施設	都立家政駅北西方近接	法令規制	近商(100,300) 防火 高度(３種)
	⑤地域要因の将来予測	西武新宿線沿線に存する店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ駅前商店街であり、今後も現状維持にて推移するものと予測される。駅前立地の特性により利便性が良好、需要は堅調で、地価は強含みで推移するものと予測される。							

(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	角地　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	980,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	653,000 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、主として西武線沿線を中心にＪＲ・私鉄・地下鉄各駅周辺の地場商店街のうち、区内及び隣接区等に存する商業地域である。需要の中心は、画地規模、立地特性から駅近接の店舗やマンション等の取得を志向する地元地縁者や中小事業者、投資家等である。駅近好立地の希少性等により需要は底堅く、地価は強含んでいる。需要目的や規模等による個別性ゆえ中心価格帯は把握困難であるが、基準地同規模程度の土地価格水準は６～７千万円台程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域内の商業系事例を中心に市場性の観点から求め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。需要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するが、収益価格は想定要素を多く含み、比準価格により高い説得力が認められる。よって比準価格を標準とし収益価格を比較考量して、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号	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対象基準地の規準価格	⑦内訳	標準化補正			地域要因	
	中野　5-2							街路	0.0		街路	-1.0
	公示価格	[105.5]	100	100	[101.0]			交通	0.0		交通	-2.0
	763,000 円／㎡	100	[100]	[85.6]	100	950,000		環境	0.0		環境	-9.0
								画地	0.0		行政	-3.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(9)指定基準地からの検討	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	⑦内訳	標準化補正			地域要因	
	中野（都）　5- 9							街路	0.0		街路	0.0
	前年指定基準地の価格	[112.5]	100	100	[101.0]			交通	0.0		交通	-1.0
	933,000 円／㎡	100	[100]	[111.1]	100	954,000		環境	0.0		環境	+9.0
								画地	0.0		行政	+3.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(10)対象基準地の前年からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	為替や物価動向、金利先高感、海外情勢等、景況の先行き不透明感は拭えないが、区内不動産市況は底堅く推移し、総じて強含んでいる。
	前年標準価格　857,000円／㎡		[地域要因]	駅近接の地場商店街を構成する近隣商業地域として熟成し、地域要因に特段変動なく、駅前好立地の環境下、地価は引き続き堅調である。
	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 □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／㎡			
	②変動率　年間　+11.1％　半年間　％			