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)　５－３　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	タイドマーク株式会社
中野(都)　５－３	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　髙橋　謙

鑑定評価額	424,000,000 円	１㎡当たりの価格	930,000 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]	700,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 25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	中野区野方六丁目１７番１０「野方６－５２－５」			②地積（㎡）	456 (　　)	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
	1：2	共同住宅 ＳＲＣ８	中高層の店舗付マンションが多い路線商業地域	北15 ｍ 都道、三方路	水道、ガス、下水	野方650 ｍ	（その他）高度地区3種 (100,260)

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　50ｍ、南　0ｍ、北　35ｍ			②標準的使用	高層店舗兼共同住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 ｍ、奥行　約　20 ｍ、規模　400 ㎡程度、形状 正方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１５m都道	交通施設	野方駅北西方650 ｍ
		法令規制	近商 (100,300) 防火 高度地区3種				
	⑤地域要因の将来予測	新青梅街道沿いに中高層の店舗兼共同住宅、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域である。地域要因に特段の変化はなく、当分の間、現状を維持するものと予測する。地価は上昇傾向で推移してる。					

(3)最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +3.0 容積率 -3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 938,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格 673,000 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、中野区並びに杉並区等の隣接区において、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域である。需要者は、土地については一般法人のほか、転売、開発を目的とした不動産業者等が想定され、店舗付共同住宅等の複合不動産については、収益目的の不動産業者、投資家、一般法人等が想定される。土地の取引水準は、平米当たり８０万円台後半～９０万円台半ば、対象基準地と同規模で総額４．０億円～４．５億円程度が標準的な水準である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の路線商業地域等から取引事例を収集して比較検討を行ない、市場性を反映した比準価格を求めている。収益価格は、店舗兼共同住宅を建築し賃貸することを想定して試算しているが、建築費等の上昇に対して賃料に遅行性が認められる影響などから、比準価格に比べて低位に求められた。以上より、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、地価公示標準地、指定基準地との均衡にも留意のうえ、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	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 中野 5 － 19	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　街路 0.0 準　交通 0.0 化　環境 0.0 補　画地 0.0 正　行政 0.0 その他 0.0	地　街路 0.0 域　交通 +1.0 要　環境 -10.0 因　行政 +4.0 その他 0.0
	公示価格 815,000 円／㎡	[108.0]/100	100/[100.0]	100/[94.5]	[99.9]/100	930,000			
(9)指定基準地の検討	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　街路 0.0 準　交通 0.0 化　環境 0.0 補　画地 0.0 正　行政 0.0 その他 0.0	地　街路 -7.0 域　交通 +7.0 要　環境 +6.0 因　行政 +7.0 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/[112.9]	[99.9]/100	929,000			

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 834,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：各種政策の効果等により景気は緩やかに回復している。先行きは、中東情勢の影響、金融資本市場の変動の影響に注意する必要がある。 地域要因：新青梅街道沿いに店舗付共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域である。地域要因に特段の変化はない。地価は上昇傾向で推移している。 個別的要因：個別的要因に変動はない。
②変動率	年間 +11.5 %	半年間 %	