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)　５－４　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社エーアンドエス
中野(都)　５－４	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　　齊藤　滋

鑑定評価額	377,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,130,000 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]	1,540,000 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		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	中野区中央四丁目３４番１５「中央４－２７－５」			②地積（㎡）	177 (　　)	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 (80,400) 防火
	1.2：1	店舗兼共同住宅 ＲＣ７	中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	西15 ｍ 都道	水道、ガス、下水	新中野460 ｍ	（その他）都市計画道路 (100,400)

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　40ｍ、南　20ｍ、北　40ｍ			②標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 ｍ、奥行　約　12 ｍ、規模　180 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１５ｍ　都道	交通施設	新中野駅　北方460 ｍ	法令規制 近商 (100,400) 防火 都市計画道路
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中高層店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域として熟成している。中野駅周辺の再開発事業の影響を受けつつ、当面現状のまま推移していくものと予測される。						

(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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　2,200,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　1,740,000 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周辺隣接区内の幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地である。需要者は中野区内に店舗付マンション等を購入希望の法人・個人で概ね東京都内に所在している。雇用・所得環境の改善の下で、中野駅周辺の複数の再開発事業の影響もあり利便性の高い商業地に対する旺盛な需要を反映し、地価は強含みである。商業地の取引規模は供給により様々であるが土地１㎡あたり概ね２００～２５０万円台が需要の中心となっている。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主として中野区内の利便性の高い商業地を中心に取引事例の収集に努めた。収益価格は収益性を反映した理論的な価格である。収益獲得を目的とする賃貸用の店舗付マンション等も見られるが、価格形成要因が類似する取引事例から求めた比準価格は、市場性・収益性を反映した価格であり実証的である。したがって、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、共通地点である代表標準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通りと決定した。			

(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　５－４	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	地　街路 0.0
	公示価格 1,920,000 円／㎡	[110.9]/100	100/[100.0]	100/[100.0]	[100.0]/100	2,130,000		準　交通 0.0	域　交通 0.0
								化　環境 0.0	要　環境 0.0
								補　画地 0.0	因　行政 0.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	
(9)指定基準地から検討	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（円／㎡）	⑦内訳	標　街路	地　街路
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			準　交通	域　交通
								化　環境	要　環境
								補　画地	因　行政
								正　行政	その他
								その他	

(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　1,780,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は緩やかに回復しているが、先行きについては中東情勢や金融資本市場の変動の影響などに注意する必要がある。
	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 標準地番号　中野　５－４ 公示価格　1,920,000 円／㎡		地域要因：中野駅と新中野駅に挟まれた中野通り沿いに位置する商業地である。店舗付マンション、共同住宅等が建ち並んでいる。
	②変動率　年間　+19.7 %　半年間+10.9 %		個別的要因：個別的要因に特に変動は見られない。