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　４日提出
中野(都)　５－５　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三建
中野(都)　５－５	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　　小川　征誠

鑑定評価額	62,900,000 円	１㎡当たりの価格	925,000 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]	690,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 30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	中野区南台三丁目６３番３７ 「南台３－１３－１２」				②地積（㎡）	68 (　　)	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)
	1：2.5	店舗兼住宅 Ｓ 3	中低層の店舗兼共同住宅を主体とする商業地域	北6.3 m 区道、 東側道	水道、 ガス、 下水	方南町1 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　70ｍ、南　0ｍ、北　25ｍ		②標準的使用	中低層の店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　5 m、奥行　約　13 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	６．３m区道	交通施設	方南町駅東方1 km	法令規制	近商 (100,300) 防火 高度(3種)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域として熟成している。地域要因に特段の変化はなく、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	中低層の店舗兼共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	角地　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　940,000　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　684,000　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、主として中野区及びその隣接区の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域、商業地域等の存する圏域であると判定した。典型的な需要者は、自己使用目的の法人のほか、個人投資家、法人投資家、収益目的の不動産業者、開発目的のディベロッパー等である。店舗兼共同住宅としての立地も良好であり、需要は堅調である。市場の中心となる価格帯は、規模により異なるものの、土地総額で５，０００万円から８，０００万円程度であると思料する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場性に基づく価格である。本件においては同一需給圏内に存する規範性の高い事例を採用することができた。収益価格は収益性に基づく価格である。本件においては規範性のある資料に基づき、収益費用項目の査定を行うことができた。需要者は市場性を重視し、収益性を考慮の上意思決定を行うと考えられるので、比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、指定基準地との検討も踏まえて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　５－３	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 化環境 0.0 補画地 0.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +8.0 環境 +26.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 1,130,000 円／㎡	[108.2]/100	100/[100.0]	100/[134.7]	[102.0]/100	926,000					
(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 化環境 0.0 補画地 0.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +11.0 環境 +2.5 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/[116.0]	[102.0]/100	923,000					

(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　820,000 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 +12.8 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	物価上昇、建築費上昇、金利上昇等に関する懸念はあるが、日本経済は緩やかに回復しており、地価水準は上昇傾向である。
			(地域要因)	地域要因に特段の変動は認められない。近隣地域における不動産需要は底堅く、地価水準は上昇基調で推移している。
			(個別的要因)	個別的要因には特段の変動は認められない。