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)　５－６　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	森本不動産鑑定事務所
中野(都)　５－６	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　森本　有応

鑑定評価額	293,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,140,000 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]	1,570,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 26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	中野区新井一丁目９１番６「新井１－２－１２」			②地積（㎡）	137 (　　)	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 高度(3種) （その他）
	1：3	店舗兼共同住宅 Ｓ４	中高層の店舗、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	南15 ｍ 都道	水道、ガス、下水	中野680 ｍ	(100,400)

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　30ｍ、南　35ｍ、北　0ｍ			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　7ｍ、奥行　約　20ｍ、規模　140 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	都市計画道路（補助７４号線）、計画幅員２０ｍ	街路	１５ｍ都道	交通施設	中野駅　北東方680 ｍ	法令規制 近商 (100,400) 防火 高度(3種)
	⑤地域要因の将来予測	早稲田通り沿いの拡幅計画は優先整備路線となっており、中長期の将来的には事業化が見込まれる。また、中野駅周辺の再開発の進捗に伴い商業環境が変化する可能性がある。地価は上昇傾向で推移すると予測される。						

(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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　2,180,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　1,760,000 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周辺隣接区等に存する幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域である。主な需要者は不動産業者、開発業者、及び収益物件所有を目的とする個人投資家や投資会社等がある。中野駅周辺の再開発計画の進捗に伴う地域要因の変化により、将来的には地価水準にも影響が出る可能性がある。周辺地域の中心価格帯の把握は、規模や需要目的で取引価格にばらつきがあるため困難であるが、標準的規模の土地で３億円前後程度である。			
(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、類似地域等に存する幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域の取引事例から求めており、実際の市場性を反映した信頼性の高い価格である。他方、近隣地域内においては、店舗、住宅等の賃貸需要が認められ、適切に賃貸用建物を想定し事業計画を反映させた収益価格は、想定要素が多いものの参考にすべき価格である。以上から、本件では、比準価格を標準として、収益価格は参酌し、指定基準地及び標準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を決定した。			

(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　５－20	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 +2.5	
	公示価格 1,940,000 円／㎡	[110.5]/100	100/[100.0]	100/[100.1]	[100.0]/100	2,140,000		準　交通 0.0	域　交通 -0.3	
								化　環境 0.0	要　環境 -2.0	
								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)指定基準地の検討	①指定基準地番号 中野(都)　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対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標　街路 0.0	地　街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 1,780,000 円／㎡	[119.7]/100	100/[100.0]	100/[99.8]	[100.0]/100	2,130,000		準　交通 0.0	域　交通 +0.8	
								化　環境 0.0	要　環境 -1.0	
								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		

(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 1,800,000 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：中野区では中野駅周辺再開発事業等が順次進捗しており、景気が緩やかに回復している中、商業地の地価は上昇傾向で推移している。
	②変動率　年間 +18.9 %　半年間 %		地域要因：中野駅周辺再開発に伴い、地域要因は将来的に変動の可能性がある。近隣地域における不動産需要は根強く、地価水準は上昇傾向にある。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。