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)　５－７　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三井不動産リアルティ株式会社
中野(都)　５－７	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　　田村　竜二

鑑定評価額	486,000,000 円	１㎡当たりの価格	8,100,000 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]	6,650,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 27日	(５)価格の種別	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	中野区中野五丁目３０番７ 「中野５－６４－９」				②地積（㎡）	60 （　　）	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		商業 (80,600) 防火 （その他） (100,330)
	1：1.5	店舗兼住宅 ＲＣ ４	小売店、飲食店舗等が建ち並ぶ駅前の商業地域	東5.5 m 区道	水道、ガス、下水	中野70 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　10ｍ、南　30ｍ、北　20ｍ				②標準的使用	低層店舗兼事務所地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　6 m、奥行　約　10 m、規模　60 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	繁華なアーケード型の駅前商店街	街路	５．５m区道	交通施設	中野駅北方70 m	法令規制	商業 (100,330) 防火
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、低層店舗兼事務所等が建ち並ぶ成熟した駅前商業地である。「中野」駅周辺は、再開発が順次進捗しており、今後も繁華性の高い商業地域として発展するものと予測される。						

(3)最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地		(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　8,200,000　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　5,950,000　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、中野区及びその周辺市区を含む広範囲にわたる繁華性の高い商業地域である。主な需要者は、地元に地縁を有する事業者のほか、賃貸事業等を営む不動産業者等が中心である。対象基準地は、アーケード型の駅前商店街に位置し、近隣地域内における取引自体が非常に少ないため、中心価格帯の把握は困難であるが、基準地規模で４～５億円程度である。金利動向、中東情勢等不透明要素もあるが、景気は全般に回復基調で、地価は上昇傾向にある。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中野区内の商業地の事例を中心に、その周辺市区まで広域的に収集して価格水準の把握に努め、比準価格の規範性は高い。他方、収益価格は建物の規模、間取り等想定要素が多く、適正な賃料水準や利回りの把握に努めたものの、試算価格としての信頼性はやや劣る。以上から、本件では比準価格を重視し、収益価格を参酌し、同一需給圏内の類似地域に存する地価公示標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に決定した。			

(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　５－１	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	標準化補正 街路　0.0 交通　0.0 環境　0.0 画地　+5.0 行政　0.0 その他　0.0	地域要因の比較 街路　+10.3 交通　0.0 環境　-20.0 行政　+13.5 その他　0.0
	公示価格 8,270,000 円／㎡	[103.0]／100	100／[105.0]	100／[100.2]	[100.0]／100	8,100,000			
(9)指か定ら基の準検地討	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	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因の比較 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100				

(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　7,520,000 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　+7.7 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）中東情勢等による国際的な景気下振れリスクが懸念されるも、足元の国内景気は堅調で、区内の地価は上昇傾向にある。 （地域要因）熟成した駅前商業地域に位置し、駅前再開発事業の間接的な影響もあるために需要は底堅く、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。