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 － 8　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社レソシオ
中野（都）　5－8	東京都	区部第８分科会	氏名	不動産鑑定士　　南陽　政道

鑑定評価額	665,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,520,000 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］	1,870,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格		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	中野区本町三丁目６３番６「本町３－３０－１０」				②地積（㎡）	264（　　）	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（80,500） 防火 高度（３種） （その他） 都市計画道路（100,500）
	1:2	店舗兼共同住宅 ＳＲＣ１０	高層の店舗、事務所兼共同住宅が多い商業地域	北25m都道	水道 ガス 下水	中野坂上 410m		

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　50ｍ、南　0ｍ、北　0ｍ	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　11.0　ｍ、　奥行　約　23.0　ｍ、　規模　250　㎡程度、　形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特になし	街路	２５ｍ都道	交通施設	中野坂上駅西 410m	法令規制	商業(100,500) 防火 高度(３種) 都市計画道路

⑤地域要因の将来予測	青梅街道沿いの商業地域であり、高層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ地域である。地域要因の大きな変動は予測されず、今後も現状を維持するものと予測する。

(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	2,560,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,890,000 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	同一需給圏は主に中野区の幹線道路沿いの商業地域であるが、高度利用が可能な商業地域については広域に競争代替関係が認められる。需要者の中心は法人・個人の投資家と考えられ、その他に中小法人の自社ビル用地としての需要も見込まれる。土地に対する需要は依然として堅調であり地価は上昇傾向を続けている。当該地域においては、幅広い価格帯に需要が認められるが、想定される需要者層においては、総額で２０億円程度までが多い。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	規範性を有する取引事例より求められた比準価格は市場の実態を反映した価格である。収益価格は土地の収益性を反映しており収益物件の建築を想定した需要者が基準とする価格といえる。しかし、土地の収益価格の試算過程においては収支予測等において想定要素が多く、変動が著しい建築費の想定も必要となる。よって、本件においては比準価格を標準とし、収益価格を参酌して指定基準地及び地価公示標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 中野　5－11	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		地域要因	
	公示価格 2,890,000 円／㎡	[110.9] / 100	100 / [100]	100 / [126.0]	[100] / 100	2,540,000		街路	0.0	街路	0.0
								交通	0.0	交通	+5.0
								環境	0.0	環境	+20.0
								画地	0.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(9)指定基準地からの検討	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	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格 1,780,000 円／㎡	[119.7] / 100	100 / [100]	100 / [84.7]	[100] / 100	2,520,000		街路	0.0	街路	−1.0
								交通	0.0	交通	−1.0
								環境	0.0	環境	−4.0
								画地	0.0	行政	−10.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 2,150,000 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 +17.2 % 半年間 %

③価格形成要因の変動状況	
［一般的要因］	不動産需要は底堅く価格の上昇は続いているが、建築費の高騰、金利上昇等が市況の先行きに悪影響を及ぼす可能性も懸念される。
［地域要因］	成熟した青梅街道沿いの商業地域であり、地域要因に大きな変動はない。地価は上昇傾向が続いている。
［個別的要因］	個別的要因に変動はない。