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)　５－９　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西武不動産鑑定株式会社
中野(都)　５－９	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　　安東　宏晃

鑑定評価額	125,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,050,000 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]	790,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年　６月 27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	中野区野方六丁目７３４番１６ 「野方６－３１－１１」			②地積（㎡）	119 (　　)	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 (80,400) 防火 （その他） 高度(3種) (100,330)
	不整形 1：2	店舗、事務所兼共同住宅 Ｓ 3	低層の小規模店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域	東5.5 m 区道、 背面道	水道 ガス 下水	野方70 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　0ｍ、南　20ｍ、北　20ｍ	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　8 m、奥行　約　15 m、規模　120 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：５．５m区道　／　交通施設：野方駅　北西方70 m　／　法令規制：商業(100,330) 防火 高度(3種)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は西武新宿線沿線沿いに小売店舗等が建ち並ぶ商業地域であり、地域要因に格別の変動要因はなく、当面の間は現状を維持すると予測する。地価は当面の間、上昇傾向が継続すると予測する。		

(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	二方路　0.0 形状　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,070,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	922,000 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・周辺区を含む商業地域であり、主な市場参加者は収益用不動産（店舗・事務所・共同住宅等）を運用することを目的とする法人・個人投資家等、または自身の事業運営を目的とする法人等である。圏内では近年の不動産投資需要の上昇が建築費の高騰および金利の上昇懸念を上回り、土地需要は逼迫し、地価は上昇傾向にある。当該地域における中心的な価格帯は容積率１種（１００%）当たり９０～１２０万円／坪程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用にあたっては、市場参加者の観点から市場性及び収益性に類似性がある取引事例を収集することができた。一方、収益還元法の適用にあたっては、賃貸事業における投資採算性の観点から純収益を査定したが、市場参加者は自身の事業運営を目的とする場合もある点に留意する必要がある。従って、本件では比準価格を重視して、収益価格を参酌し、同一地点である代表標準地との検討を踏まえ、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　５－５	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 992,000 円／㎡	[105.8]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	1,050,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0

(9)指定基準地の検討	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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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 933,000 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 中野　５－５ 公示価格 992,000 円／㎡ ②変動率　年間 +12.5 %　半年間 +5.8 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	不動産需要が高まる一方、金利上昇懸念及び建築資材の高騰により、物件選定に関する二極化傾向は一層鮮明になっている。
			（地域要因）	近隣地域は小売店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域として成熟しており、地域内に特段の変動要因はみられない。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。