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)　５－10　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　米山
中野(都)　５－10	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　　渡邉　剛

鑑定評価額	244,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,370,000 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]	1,020,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 22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	中野区弥生町五丁目５番７ 「弥生町５－１１－２４」			②地積（㎡）	178 (　　)	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 （その他） (100,400)
	1：1.5	事務所兼共同住宅 ＲＣ 4F 1B	低層店舗、中高層共同住宅等が混在する商業地域	東15 m 都道	水道、ガス、下水	中野富士見町460 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　0ｍ、南　100ｍ、北　30ｍ		②標準的使用	中層事務所兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、　奥行　約　17 m、　規模　170 ㎡程度、　形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１５m都道	交通施設	中野富士見町駅南東方460 m	法令規制	近商 (100,400) 防火
	⑤地域要因の将来予測	店舗、事務所、共同住宅等が建ち並ぶ中野通り沿いの商業地域として成熟しており、今後も現状を維持しつつ推移するものと思われる。地価は上昇傾向で推移していくと予測する。					

(3)最有効使用の判定	中層事務所兼共同住宅地			(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	1,410,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	1,110,000 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、幹線・準幹線道路沿いの商業地域や駅から徒歩圏内の商業地域を中心とする中野区及び隣接区の商業地域。需要者は区内外の事業者や収益物件を探す投資家等が中心である。区南部の杉並区・渋谷区との区境周辺に位置する商業地域であり、駅徒歩圏内の幹線道路沿いに立地し希少性等を有している。需要の堅調な状況が継続しており地価は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は規模等によりまちまちであるが、中小規模の土地で１億～５億円程度である。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	利便性を有する駅徒歩圏内に存する幹線道路沿いの商業地域であり、店舗や事務所等自用目的の取引への高い需要がみられる。また、賃貸用店舗・事務所兼共同住宅等収益目的の取引への需要も高いが、賃貸市場においては居住用が中心であり、店舗需要は限定的である。従って、実証的かつ客観的な比準価格を重視し、収益価格を参酌として、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。				

(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　５－９	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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳						
	公示価格 1,330,000 円／㎡	[110.9]／100	100／[100.0]	100／[107.6]	[100.0]／100	1,370,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
								交通	0.0		交通	-5.0
								環境	0.0		環境	+10.0
								画地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(9)指か定ら基の準検地討	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						
	前年指定基準地の価格 1,780,000 円／㎡	[119.7]／100	100／[100.0]	100／[156.6]	[100.0]／100	1,360,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	+1.0
								環境	0.0		環境	+55.0
								画地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(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　1,170,000 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　+17.1 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	一般的要因	区の人口は微増、取引価格は上昇傾向にある。物価上昇、中東情勢、政策金利引き上げ等の影響が懸念されるが、景気は緩やかに回復。
			地域要因	最寄り駅から徒歩圏内の中野通り沿いの商業地域であり、区南部の区境周辺に位置する。地域要因に特段の変化はない。地価は上昇傾向。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。