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 － 11　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	曽我不動産鑑定事務所
中野(都)　５ － 11	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　　曽我　一郎

鑑定評価額	774,000,000 円	１㎡当たりの価格	6,000,000 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]	4,330,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 30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	中野区中野五丁目２１番７「中野５－６７－５」				②地積(㎡)	129 ( )	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） (100,600)
	1：2	店舗、事務所兼住宅 ＲＣ ９	中高層店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	西20 m 都道	水道、ガス、下水	中野250 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　０m、西　０m、南　40m、北　30m	②標準的使用	中高層店舗兼事務所他
	③標準的画地の形状等	間口　約　7.8 m、奥行　約　17 m、規模　130 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：２０m都道　交通施設：中野駅北方250 m　法令規制：商業 (100,600) 防火		
	⑤地域要因の将来予測	中野駅に近い中野通り沿いの中高層店舗事務所ビルが建ち並ぶ商業繁華性がある商業地域であるが、地域周辺は大型商業施設の再開発等があり、変動の過程にある。地価は上昇基調で推移するものと予測される。		

(3)最有効使用の判定	高層店舗兼事務所他	(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	6,050,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	5,700,000 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、ＪＲ中野駅等を中心とする、駅前の商業繁華性に秀でた既成の商業地域である。地域は変動の過程にある。需要者は、同一需給圏内における店舗営業者、ビル事業者等が中心である。中野駅近くの希少価値の高い商業繁華性がある商業地域として、需要は強く、地価は上昇傾向にある。取引総額の中心価格帯は、規模によりばらつきがあるものの、対象基準地と同様の規模の土地で土地価格７億円以上である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地が存する地域において、概ね規範性を有すると思われる取引事例を収集することができた。中野駅至近の中野通り沿いの商業繁華性が高い商業地域として、賃貸用店舗・事務所等の収益目的の取引が中心である。以上により、取引市場の動向を反映した比準価格と収益価格を関連付け、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 － 12	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 5,410,000 円／㎡	[110.9]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	6,000,000		標準 街路 0.0 / 準 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補 画地 0.0 / 正 行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 0.0 / 交通 0.0 / 要因 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			標準 街路 / 準 交通 / 化 環境 / 補 画地 / 正 行政 / その他	地域 街路 / 交通 / 要因 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 4,800,000 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 中野 5 － 12 公示価格 5,410,000 円／㎡ ②変動率 年間 +25.0 % 半年間+10.9 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	物価高及び金利上昇の懸念、国際情勢緊迫の影響等の不安定な要素もあり、先行きはやや不透明である。不動産需要は良好である。
			(地域要因)	中野駅周辺地域として、地域は変動の過程にある。地価は上昇傾向にある。
			(個別的要因)	個別的要因の変化は特にない。