

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社オークリサーチ
中野(都) - 1	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 榎野 匡彦

鑑定評価額	96,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	580,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3 日	(6)路線価	[ 令和 7 年1月]	450,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	所在及び地番並びに「住居表示」等		中野区鷺宮三丁目 1 5 3 番 4 「鷺宮 3 - 2 8 - 5」				地積 (㎡)	167 ( )	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50, 150) 準防 高度(1種) (その他)	
	1 : 2	住宅 W 2	中小規模一般住宅にアパートも見られる住宅地域		北西5.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	鷺ノ宮320 m		(60, 150)	
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 25 m、南 40 m、北 90 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 19 m、		規模 170 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位：北 5 . 5 m区道	交通	鷺ノ宮駅北東方320 m		法令	1 低専 (60, 150) 準防 高度(1種)	
		事項		路	施設			規制		
	地域要因の将来予測	鷺ノ宮駅に近い既成住宅地域として熟成しており、今後も当面の間は現状を維持しつつ推移するものと思料した。地価は根強い需要に支えられ、上昇基調で推移していくものと予測した。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 586,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 422,000 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	同一需給圏の範囲は主として西武新宿線及び西武池袋線沿線を中心とする中野区北西部方面に位置する既成住宅地域である。主な需要者は区内及び周辺地域に地縁的選好性を有する在住者等が中心であるが、他区部や周辺市域等からの転入者もみられる。都心部へのアクセス等、利便性に恵まれた閑静な住宅地として需給関係は概ね安定しており、地価水準は引続き上昇基調とみられる。基準地と同規模程度で概ね 9 千万円台が土地取引の中心的価格帯となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、相対的に規範性の高い成約事例をベースに求められ、客観的で説得力が高い。ここで、対象基準地の属する近隣地域内には単身者向けのアパートも見られるが、自己の居住用の戸建住宅を建設する目的での取引が大半で、同地域内、及び周辺地域で形成されている賃料水準は土地取得費の回収を必要としない水準にあるため、収益価格は低位に試算された。よって、実証性に富む比準価格を重視して、収益価格を参酌し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0	
	標準地番号 中野 - 14							準 交通 0.0	域 交通 0.0	
	公示価格 560,000 円 / ㎡	[103.6] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	580,000	化 環境 0.0	要 環境 0.0		
							補 画地 +1.0	因 行政 0.0		
							正 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	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路	地 街路	
	-							準 交通	域 交通	
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		化 環境	要 環境		
	円 / ㎡						補 画地	因 行政		
							正 行政	その他		
							その他			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 540,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	各種政策効果もあって景気は緩やかに回復しており、中野区の生産年齢人口は増加傾向、新設住宅着工戸数も概ね安定的に推移している。				
	- 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 - 14 公示価格 560,000 円 / ㎡				〔地域要因〕	西武新宿線沿線急行停車駅徒歩圏内にある既成住宅地域として熟成しており地域要因に特段の変動はない。地価は引続き上昇基調にある。				
					〔個別的要因〕	価格形成に影響を与える個別的要因の変動は特に見られない。				
	変動率	年間 +7.4 %	半年間 +3.6 %							