

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三井不動産リアルティ株式会社
中野(都) - 2	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 田村 竜二

鑑定評価額	104,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	653,000 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 4 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	500,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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		中野区大和町一丁目 6 7 番 1 5 「大和町 1 - 3 6 - 1 2」				地積 (㎡)	159 ()	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 中専 (60,200) 準防 高度(1種) (その他)							
	1 : 2	住宅 L S 2	中規模一般住宅、アパー トが多い住宅地域		東3.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	高円寺750 m		(70,160)							
(2) 近隣 地域	範囲	東 15 m、西 15 m、南 25 m、北 20 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 18 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形													
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位北 3 . 5 m 区道		交通施設	高円寺駅北方750 m		法令規制 1 中専 (70,160) 準防 高度(1種)							
	地域要因の将来予測	近隣地域は中小規模一般住宅、アパートが多い住宅地域であり、今後も現状を維持しつつ推移するものと予想される。地価は上昇傾向で推移していくものと予測する。														
(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 +2.0									
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 659,000 円 / ㎡													
		収益還元法	収益価格 413,000 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、おもに J R 中央線・総武線沿線等の各駅に近い圏域であり、需要者の中心は中野区及び周辺区の一次取得者層と考えられる。自用目的での取引が市場の中心だが、収益目的取引も散見される。中心価格帯は土地 9 0 0 0 万円から 1 億円程度と思路する。														
(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、規範性の高い取引事例を採用し適正に求められ、市場性を反映し説得力高い。収益価格は市場賃料に基づき試算したが、低位に求められた。対象基準地の近隣地域は戸建住宅が多く、アパート等は散見される程度。市場では収益性より居住の快適性を重視した価格設定が標準的である。したがって実証性に富む比準価格を重視、収益価格を参酌し指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公規価 示価格 と格し をた	代表標準地 標準地番号 中野	標準地 - 21	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 化補 正 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地 域要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -4.0 -3.0 -1.0 0.0		
	公示価格 577,000 円 / ㎡		[104.8] 100	100 [102.0]	100 [92.2]	[102.0] 100	656,000		標準 化補 正 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地 域要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	+7.0 0.0 +28.0 +4.0 0.0		
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 中野(都)	- 11	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 化補 正 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	+7.0 0.0 +28.0 +4.0 0.0		
	前年指定基準地の価格 814,000 円 / ㎡		[111.2] 100	100 [100.0]	100 [142.4]	[102.0] 100	648,000		標準 化補 正 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	+7.0 0.0 +28.0 +4.0 0.0		
(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 600,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	トランプ関税導入等による国際的な景気下振れリスクが懸念されるも、足元の国内景気は堅調で、区内の地価は上昇傾向にある。										
	- 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 - 公示価格 円 / ㎡					〔地域 要因〕	J R 中央線「高円寺」駅徒歩圏内の生活利便性の良好な住宅地域であり、地価は上昇傾向にある。									
							〔個別 的要 因〕	個別的要因に変動はない。								
	変動率	年間	+8.8 %					半年間	%							