

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) - 4	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 榎野 匡彦

鑑定評価額	62,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	622,000 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]	480,000 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		中野区上高田四丁目 3 4 番 3 「上高田 4 - 3 4 - 4」				地積 (㎡)	101 ( )	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 (60, 150) 準防 高度(1種) (その他)	
	1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅のほか共同住宅 等も見られる住宅地域		西5.5 m 区道	水道、 ガス、 下水	新井薬師前620 m		(70, 150)	
(2) 近隣地域	範囲	東 35 m、西 40 m、南 65 m、北 85 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 12 m、		規模 120 m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 新井薬師前駅南東方620 m	法令 1 低専 (70, 150) 準防 高度(1種)			
		事項		路		施設	規制			
	地域要因の将来予測	既成の低層住宅地域として熟成しており、近隣地域の地域要因に変動をもたらず開発計画等もないため、当面は現状維持と推量した。底堅い需要に支えられ、地価は概ね上昇基調で推移すると予測した。								
(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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 624,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 482,000 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、中野区内、及び隣接区内に在る西武新宿線、西武池袋線等の各駅より徒歩圏の標準住宅地域である。需要者の中心は、居住目的の個人であり、区部北東部・周辺地域居住者の 1 次・買替え取得者層で不動産業者も見られる。市場の需給動向は概ね安定的な状況にあり、地価は上昇傾向にある。取引総額の中心価格帯として土地価格は対象基準地と同規模程度で 6 千万円台、建売住宅は同規模程度で 7 ～ 8 千万円前後となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地が属している近隣地域は、戸建住宅が多く建ち並ぶ既成の標準的な住宅地域であり、市場においては賃貸目的よりも自己の居住用の戸建住宅を建設する目的での取引が支配的と認めた。このような対象基準地が属する地域の実情を踏まえ、鑑定評価額は、取引事例比較法による比準価格を重視し、収益還元法による収益価格を参酌しつつ、さらに指定基準地、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 街路 0.0	地 街路 -1.0	
	標準地番号 中野 - 26							準 交通 0.0	域 交通 +3.0	
	公示価格 632,000 円 / ㎡	[103.6] 100	100 [102.0]	100 [106.1]	[102.0] 100	617,000		化 環境 0.0	要 環境 +3.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 中野(都) - 1	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	補 画地 +2.0	因 行政 +1.0	
	前年指定基準地の価格 540,000 円 / ㎡	[107.4] 100	100 [101.0]	100 [ 94.6]	[102.0] 100	619,000		正 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 579,000 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				〔地域要因〕	特筆すべき地域要因の変動は認められないが、価格時点における地価は、底堅い需要に支えられ引き続き強含みで推移している。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 -	公示価格 円 / ㎡			〔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 %							