

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京総合不動産
中野(都) - 5	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 橋本 恵美子

鑑定評価額	165,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	769,000 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]	590,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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		中野区本町六丁目 5 8 番 1 6 「本町 6 - 2 2 - 5」				地積 (㎡)	215 ()	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(2種) (その他)		
	1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパー ト等が建ち並ぶ住宅地域		西5.3 m 区道	水道、 ガス、 下水	新中野450 m		(70,200)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 25 m、南 25 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 13 m、奥行 約 17 m、		規模 220 ㎡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 5 . 3 m区道		交通 施設	新中野駅南西方450 m		法令 規制	1 中専 (70,200) 準防 高度(2種)	
	地域要因の将来予測	戸建住宅・アパート等がみられる成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。今後も当面は現状のまま推移すると思料する。地価は上昇傾向にあると予測する。									
(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 774,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 570,000 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、中野区及び周辺区の J R ・私鉄沿線の住宅地域である。主たる需要者は、自己居住目的の一次取得者層及び買い替え取得者層で、同一需給圏外からの転入者も見られる。都心への接近性に優れる利便性の高い地域であることから、需要は底堅く地価は上昇傾向が見られる。当該基準地規模における土地総額の市場の中心価格帯は 1 億 5 千万円～ 2 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		比準価格は、同一需給圏内の類似地域から信頼性の高い事例を収集し比較検討を行っており、実証的な価格が求められた。一方で収益価格は低位に求められた。当該地域においては、収益性を考慮した価格形成も認められるが、現実の市場における多様な取引目的や市場動向を反映した比準価格は、優れた説得力を有するものと判断した。よって、比準価格を重視して、収益価格を参酌し指定基準地・地価公示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 標準地番号 中野	標準地 - 10	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 -1.3	
	公示価格 768,000 円 / ㎡	[104.3] 100	100 [105.0]	100 [101.3]	[102.0] 100	768,000	準 交通 0.0		域 交通 -0.3		
		補画地 +5.0	要因 行政 -2.0								
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 中野(都)	- 7	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 0.0	地 街路 -1.3	
	前年指定基準地の価格 674,000 円 / ㎡	[108.5] 100	100 [101.0]	100 [96.3]	[102.0] 100	767,000	準 交通 0.0		域 交通 +0.6		
		補画地 +1.0	要因 行政 -4.0								
(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 705,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	日本経済は緩やかな回復傾向が続いており、不動産需要も堅調に推移しているが、物価上昇・世界経済情勢等に関する懸念がある。					
	- 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					〔地域 要因〕	都心へのアクセスに優れた住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変動は認められない。地価は上昇傾向にある。				
	代表標準地 標準地番号	標準地 -	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要 因〕	個別的要因に変動はない。			
変動率		年間 +9.1 %	半年間 %								