

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 5日提出
中野(都)-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市デザイン鑑定株式会社	
中野(都)-9	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士	小林 達哉
鑑定評価額		135,000,000 円		1㎡当たりの価格	858,000 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]	670,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 6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		中野区東中野四丁目 4 7 番 1 9 「東中野 4 - 1 2 - 1 8」				地積 (㎡)	161 (4)	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)			
	1:1.5	住宅 L S 2		一般住宅のほかマンション等も見られる住宅地域		南東4m私道	水道、 ガス、 下水	東中野 350m		(その他) (70, 160)			
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 20 m、南 40 m、北 50 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 15 m、規模			150 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	基準方位北 4 m 私道	交通施設	東中野駅 北方350m		法令規制	1 中専 (70, 160) 準防 高度(1種)		
	地域要因の将来予測		中規模一般住宅のほか中低層共同住宅も多くみられる地域で既に成熟化しているため特段の変動要因はない。投資用共同住宅地需要は旺盛だが、戸建需要は強くなく、地価水準は横這いかやや上昇傾向になると予測される。										
(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 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 867,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 625,000 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住宅地域で、主として J R 中央線沿いの圏域である。需要者の属性は居住目的の個人が中心であるが、共同住宅経営を目論む投資家、建売業者等の需要も多い。中野区の土地取引件数、取引面積は概ね堅調で、基準地周辺の J R 中央線沿い住宅地は根強い需要があるが、価格水準が高位な戸建住宅需要は低下傾向である。土地は 8 0 ～ 1 5 0 ㎡で総額 7 千万円台～ 1 億円台、戸建は 9 0 0 0 万円台が需要の中心と見られる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		戸建住宅のほか共同住宅等も存する地域であり、同一需給圏内の類似地域等から多数の信頼性ある取引事例等が収集できた。また、基準地の需要目的は自己居住用が多いが賃貸用等もある。従って、取引市場の動向を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -1.9 環境 +4.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	標準地番号 中野-25	公示価格 851,000 円/㎡	[103.6] 100	100 [105.0]	100 [102.0]	100 [104.0] 100	856,000						
(9) 指定からの検討	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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +9.0 交通 -4.9 環境 +2.0 行政 +4.0 その他 0.0		
	中野(都)-11 前年指定基準地の価格 814,000 円/㎡	[111.2] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [104.0] 100	856,000							
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格変動状況 要因の	一般的要因 国際経済情勢、物価金利動向の影響に注視が必要であるが、中野区は人口、世帯数共に増加傾向で、住宅地需要にも及んでいる。								
	前年標準価格 800,000 円/㎡				地域要因 東中野駅徒歩圏戸建住宅需要はやや軟調傾向であるが、依然投資用需要は底堅い。地価上昇率はやや低下した。								
	-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				個別的要因 個別的要因に変動はない。								
	標準地番号		公示価格		円/㎡								
変動率		年間	+7.3 %	半年間									