

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	矢崎不動産鑑定
中野(都) - 10	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 矢崎 憲一

鑑定評価額	76,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	579,000 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 27 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		中野区沼袋二丁目 2 0 0 番 2 1 「沼袋 2 - 2 3 - 1 1」				地積 (㎡)	132 ( )	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 : 2	住宅 W 2	一般住宅のほかアパート も見られる住宅地域		北東 5.2 m 区道	水道、 ガス、 下水	沼袋 550 m		(70, 150)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 0 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 8.5 m、奥行 約 16 m、規模 135 ㎡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 . 2 m 区道		交通施設	沼袋駅北東方 550 m		法令 規制	1 低専 (70, 150) 準防 高度(1種)		
	地域要因の将来予測	戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟した地域であり、地域要因に特段の変化は見られず、今後も現状のまま推移していくものと予測する。地価は上昇傾向で推移するものと予測する。										
(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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 583,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 394,000 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、主に西武新宿線沿線等で、概ね中野区内の圏域に存する住宅地域である。主たる需要者は、区内及び周辺区に居住する一次取得者及び買い換え取得者層である。区内の住宅地は、都心への利便性に優れ需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移している。土地は総額 6 0 0 0 万円前後から 7 0 0 0 万円台、新築戸建住宅は画地規模がやや小さいものが多くあり、7 0 0 0 ~ 8 0 0 0 万円台が需要の中心とみられる。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は、類似性を有する取引事例を収集して適切に補修正を行って試算したもので、客観的・実証的な価格が求められた。収益価格は、不動産の収益性を反映した価格で、周辺にはアパート等の賃貸物件もみられるが、居住の快適性や利便性がより重視される住宅地の取引が中心の地域であり、低位に求められたものと思料する。以上検討の結果、比準価格を重視し、収益価格を参酌して、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価 示標準 価と格 しをた	代表標準地 標準地番号 中野	標準地 - 17	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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 -3.0 要 環境 +3.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 556,000 円 / ㎡		[103.6] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	[101.0] 100	577,000					
(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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +2.0 要 環境 -2.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 540,000 円 / ㎡		[107.4] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	100	580,000					
(10) 対年 象標 の基 準地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 539,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	国際情勢、物価高等の懸念材料があるなか、区内の不動産に対する需要は堅調に推移している。						
	- 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 - 公示価格 円 / ㎡				〔地域 要因〕	戸建住宅やアパート等の低層住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、地域要因に大きな変化はなく、地価は上昇傾向である。						
					〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +7.4 %	半年間 %									