

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	伊藤アンドカンパニー
中野(都) - 11	東京都	区部第 8	氏名	不動産鑑定士 伊藤 彩絵子

鑑定評価額	154,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	905,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

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]	690,000 円 / m <sup>2</sup>
(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		中野区新井二丁目4 8 番 2 7 「新井 2 - 8 - 1 0」				地積 (㎡)	( 170 )	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) 防火 高度(2種最低7m) (その他) 地区計画等 (70,200)		
	1 : 1.5	共同住宅 R C 4	中小規模の中層共同住宅 が多く建ち並ぶ住宅地域		北10 m 区道	水道、 ガス、 下水	中野820 m				
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 25 m、南 0 m、北 30 m				標準的使用	中層共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、 奥行 約 17 m、				規模 170 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性	特記事項 特になし		街路 基準方位北 1 0 m区道		交通 施設	中野駅 北方820 m		法令 規制	1 中専 (70,200) 防火 高度(2種最低7m) 地区計画等	
	地域要因の将来予測	J R 中央線「中野」駅から徒歩圏の住宅地域であり、当分の間は現状を維持すると予測するが、中野駅周辺の再開発事業の進捗に伴い環境が変化する可能性がある。地価水準は上昇傾向で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定		中層共同住宅地					(4) 対象基準地の 個別的 要因	方位			0.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 940,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 647,000 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、中野区及びその周辺区の都心に通勤可能な利便性を有する住宅地域である。地域の品等及び現在の市場から判断して、基準地に係る典型的な市場参加者は、自己利用目的の個人のほか、収益用不動産購入目的の個人投資家または不動産業者等も想定される。再開発が進む中野駅周辺へのアクセスに優れ、底堅い需要が見込まれる。需要の中心となる価格帯は、基準地と同程度の規模で 1 . 5 ～ 1 . 6 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		比準価格は実際の取引事例価格を基礎とした実証的な価格である。収益価格は基準地における賃貸経営の投資採算性を示す価格である。基準地の典型的な市場参加者である個人、不動産業者等は、中野駅周辺の再開発事業等に対する期待感もあり、収益性も然ることながら類似不動産の取引市場の状況・取引価格等の市場性を重視する傾向が強い。したがって、上記比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、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 - 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 の規準価格 ( 円 / ㎡ )	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0	
	公示価格 860,000 円 / ㎡	[105.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	905,000	標準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0		域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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 街路 0.0	地 街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0		域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 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 814,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要 因〕	中野区の人口及び世帯数は増加傾向。一部見直しもあるが中野駅周辺の市街地再開発事業等が進行中であり、不動産需要は底堅い。					
	- 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 中野 - 1 公示価格 860,000 円 / ㎡				〔地域 要 因〕	J R 中央線「中野」駅から徒歩圏の住宅地域。中野駅周辺の再開発事業等の影響により利便性の向上が予測される。					
					〔個別的 要 因〕	格別の変動要因はない。					
	変動率 年間 +11.2 % 半年間 +5.2 %										