別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　４日提出
中野(都)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三建
中野(都)　－ 1	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　小川　征誠

鑑定評価額	105,000,000 円	１㎡当たりの価格	630,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ３日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	480,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 30日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中野区鷺宮三丁目１５３番４「鷺宮３－２８－５」				②地積(㎡)	167 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		１低専(50,150) 準防 高度(1種) （その他） (60,150)
	1：2	住宅 Ｗ 2	中小規模一般住宅にアパートも見られる住宅地域	北西5.5 m 区道	水道、ガス、下水	鷺ノ宮320 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　25ｍ、南　40ｍ、北　90ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　9 m、奥行　約　19 m、規模　170 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない 街路：基準方位：北 ５．５m区道 交通施設：鷺ノ宮駅北東方320 m 法令規制：１低専(60,150) 準防 高度(1種)		
	⑤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動はなく、今後も現状のまま推移していくものと予測する。地価は上昇傾向の推移と予測する。		

(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	640,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	427,000 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、主として中野区及びその隣接区の普通住宅地域であると判定した。典型的な需要者は、自己の居住目的で取得する一次取得者又は周辺区からの買い替え層、不動産業者が中心となると思料する。居住の快適性、生活の利便性は良好であり、需要は堅調である。市場の中心となる価格帯は、規模により異なるものの、土地総額で１００，０００，０００円から１２０，０００，０００円程度であると思料する。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市場の実態を反映した客観的内容に基づく価格であるため、説得力を有する。また、収益価格は賃貸を想定した収益性に基づく価格である。当該エリアにおいては規模に見合う賃料を収受することができず、収益性よりも自己居住用を目的とした取引が多く散見されることから、収益価格の説得力はやや劣る。従って、比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 中野 － 14	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 602,000 円／㎡	[104.7]／100	100／[101.0]	100／[100.0]	[101.0]／100	630,000			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 / 交通 / 化 環境 / 補正 画地 / 行政 / その他	地域要因 街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 580,000 円／㎡ ①－２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 － 14 公示価格 602,000 円／㎡ ②変動率 年間 +8.6 % 半年間 +4.7 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	物価上昇、建築費上昇、金利上昇等に関する懸念はあるが、日本経済は緩やかに回復しており、地価水準は上昇傾向である。
			(地域要因)	地域要因に特段の変動は認められない。近隣地域における不動産需要は底堅く、地価水準は上昇基調で推移している。
			(個別的要因)	個別的要因には特段の変動は認められない。