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　６日提出
中野(都)　－ 2　宅地-1

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)　－ 2	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	113,000,000 円	１㎡当たりの価格	710,000 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]	540,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 12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	中野区大和町一丁目６７番１５ 「大和町１－３６－１２」			②地積（㎡）	159 (　　)	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中専 (60,200) 準防 高度(1種) （その他） (70,160)
	1：2	住宅 ＬＳ 2	中規模一般住宅、アパートが多い住宅地域	東3.5 m 区道	水道、ガス、下水	高円寺750 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　15ｍ、南　25ｍ、北　20ｍ		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　18 m、規模　160 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 ３．５m区道	交通施設	高円寺駅 北方750 m	法令規制	１中専 (70,160) 準防 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	最寄り駅への接近性及び都心への交通アクセスに恵まれた住宅地域であり、格別の変動要因はなく、当分の間は現状を維持すると予測する。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	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　715,000　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　531,000　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	基準地はＪＲ中央線「高円寺」駅から徒歩圏の住宅地であり、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である。熟成した住宅地であることから需給関係は比較的安定しており、需要の中心となる価格帯は、基準地と同程度の規模で１．１億円程度である。			
(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は、投資採算性よりも居住の快適性を重視し、類似不動産の取引市場の状況・取引価格等の市場性を指標として購入の意思決定を行う傾向が強いことから、上記比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、指定基準地及び地価公示標準地との検討も踏まえ、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　－ 21	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	標準化補正	地域要因の比較
	公示価格 635,000 円／㎡	[104.3]／100	100／[102.0]	100／[93.6]	[102.0]／100	708,000		標準　街路　0.0 準　交通　0.0 化　環境　0.0 補　画地　+2.0 正　行政　0.0 その他　0.0	地域　街路　+1.5 域　交通　-4.0 要　環境　-3.0 因　行政　-1.0 その他　0.0

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 中野(都)　－ 11	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	標準化補正	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 905,000 円／㎡	[113.8]／100	100／[100.0]	100／[147.5]	[102.0]／100	712,000		標準　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	地域　街路　+8.5 域　交通　-1.0 要　環境　+32.0 因　行政　+4.0 その他　0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　653,000 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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+8.7 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	中野区の人口及び世帯数は増加傾向。一部遅延が見られるものの中野駅周辺の再開発事業等は進展しており、不動産需要は堅調に推移。
			（地域要因）	最寄駅への接近性等利便性を有する住宅地域として熟成しており、格別の変動要因はない。
			（個別的要因）	格別の変動要因はない。