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 5日　提出

中野（都）　－３　宅地-1

| 基準地番号 | | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社東京合同鑑定事務所 |
|---|---|---|---|---|---|
| 中野（都）　－3 | | 東京都 | 区部第８ | 氏名 | 不動産鑑定士　佐藤 俊夫 |

| 鑑定評価額 | 145,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 670,000 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］路線価又は倍率 | 510,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (2)実地調査日 | 令和 8年 6月 22日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 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 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 中野区江原町三丁目２４番８「江原町３－２４－２」 | | | | ②地積（㎡） | 217 ( ) | 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(60,150)<br>準防<br>高度(１種) |
| | 1:1.5 | 寄宿舎<br>Ｗ２ | 中規模一般住宅に共同住宅も見られる住宅地域 | 南6m区道 | 水道<br>ガス<br>下水 | 新江古田<br>300m | | (その他)<br>(70,150) |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　50ｍ、西　50ｍ、南　60ｍ、北　50ｍ | ②標準的使用 | 低層住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　12.5 ｍ、　奥行　約　16.0 ｍ、　規模　200 ㎡程度、　形状　長方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特にない<br>街路：基準方位：北 6ｍ区道<br>交通施設：新江古田駅東方 300m<br>法令規制：１低専(70,150) 準防 高度(１種) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 中規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ駅徒歩圏の閑静な住宅街として熟成した既成住宅地域であり、今後当面の間は現状を維持しつつ推移していくものと予測される。地価は概ね強含みで推移していくものと予測される。 | | |

| (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　+5.0 |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 677,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 452,000 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、都営大江戸線沿線を中心に主として区内北部方面に位置する駅徒歩圏内の住宅地域である。需要の中心は区内及びその周辺区に居住する第一次取得者層及び買替取得者層であり、同一需給圏外からの転入も認められ、賃貸経営を目的とした投資家等もみられる。利便性に優れた住環境良好な住宅地の需要は堅調であり、地価動向は強含んでいる。市場の中心価格帯は、土地は基準地同等規模で１．５億円程度、新築戸建住宅は規模が小さく１億円内が多い。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域周辺には賃貸マンション等の収益物件もみられるが、需要の中心は収益目的よりも自用の戸建住宅用途の取引が主体で、賃料収入に基づく収益性よりも、居住の快適性、利便性がより重視される地域である。したがって、市場の取引の実態を反映した事例資料より求めた比準価格が実証的で、より説得力を有するものと判断し、比準価格を標準とし、収益価格を参酌して、指定基準地及び地価公示標準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |

| (8)公示価格を規準とした価格 | ①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 中野　－5 | 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：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 +2.0／交通 -4.0／環境 +5.0／行政 0.0／その他 0.0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格 660,000 円／㎡ | [104.3]/100 | 100/[105.0] | 100/[102.8] | [105.0]/100 | 670,000 | | | |

| (9)指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号 中野（都）　－１ | 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：街路 0.0／交通 0.0／環境 0.0／画地 +1.0／行政 0.0／その他 0.0 | 地域要因：街路 -1.0／交通 -1.0／環境 0.0／行政 0.0／その他 0.0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格 580,000 円／㎡ | [108.6]/100 | 100/[101.0] | 100/[98.0] | [105.0]/100 | 668,000 | | | |

| (10)対象基準地の前年からの標準価格等の検討 | ①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規<br>前年標準価格　616,000円／㎡<br>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<br>□代表標準地　□標準地<br>標準地番号　－<br>公示価格　円／㎡<br>②変動率　年間　+8.8％　半年間　％ | ③価格形成要因の変動状況 | ［一般的要因］ 為替や物価動向、金利先高感、海外情勢等、景況の先行き不透明感は拭えないが、区内不動産市況は底堅く推移し、総じて強含んでいる。<br>［地域要因］ 都営大江戸線沿線駅徒歩５分圏内に位置する住環境良好な住宅地域であり、依然地価は強含んでいる。地域要因に特段大きな変動はない。<br>［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。 |
|---|---|---|---|