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)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社オークリサーチ
中野(都)　－ 4	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　樫野　匡彦

鑑定評価額	68,200,000 円	１㎡当たりの価格	675,000 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]	520,000 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	中野区上高田四丁目３４番３ 「上高田４－３４－４」				②地積（㎡）	101 (　　)	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) 準防 高度(1種) （その他） (70,150)
	1：1.5	住宅 Ｗ 2	一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域	西5.5 m 区道	水道、ガス、下水	新井薬師前620 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　35ｍ、西　40ｍ、南　65ｍ、北　85ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　8.5 m、　奥行　約　12 m、　規模　102 ㎡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：新井薬師前駅南東方620 m　／　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	既成の低層住宅地域として熟成しており、近隣地域の地域要因に変動をもたらす開発計画等もないため、当面は現状維持と推量した。底堅い需要に支えられ、地価は概ね上昇基調で推移すると予測した。		

(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	677,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	521,000 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、中野区内、及び隣接区内に在る西武新宿線、西武池袋線等の各駅より徒歩圏の標準住宅地域である。需要者の中心は、居住目的の個人であり、区部北東部・周辺地域居住者の１次・買替え取得者層で不動産業者も見られる。市場の需給動向は概ね安定的な状況にあり、地価は上昇傾向にある。取引総額の中心価格帯として土地価格は対象基準地と同規模程度で５～７千万円台、建売住宅は同規模程度で７千万円前後～９千万円前後となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地が属している近隣地域は、戸建住宅が多く建ち並ぶ既成の標準的な住宅地域であり、市場においては賃貸目的よりも自己の居住用の戸建住宅を建設する目的での取引が支配的と認めた。このような対象基準地が属する地域の実情を踏まえ、鑑定評価額は、取引事例比較法による比準価格を重視し、収益還元法による収益価格を参酌しつつ、さらに指定基準地、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 中野　－ 26	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 683,000 円／㎡	[104.7]／100	100／[102.0]	100／[106.1]	[102.0]／100	674,000		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 -1.0 域 交通 +3.0 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)　－ 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	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 580,000 円／㎡	[108.6]／100	100／[101.0]	100／[94.6]	[102.0]／100	672,000		標準 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	地域 街路 0.0 域 交通 +4.0 要 環境 -9.0 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	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　622,000 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　+8.5 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）景気は緩やかに回復しつつも、金融資本市場が変動する中、中野区の生産年齢人口は微増傾向、新設住宅着工戸数は減少傾向にある。 （地域要因）特筆すべき地域要因の変動は認められないが、価格時点における地価は、底堅い需要に支えられ引き続き強含みで推移している。 （個別的要因）価格形成に影響を与える個別的要因の変動は特に見られない。