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)　－ 5　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東京総合不動産
中野(都)　－ 5	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　橋本　恵美子

鑑定評価額	183,000,000 円	１㎡当たりの価格	853,000 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]	640,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 20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	中野区本町六丁目５８番１６「本町６－２２－５」				②地積(㎡)	215 ( )	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(2種) （その他） (70,200)
	1：1.5	住宅 Ｗ 2	中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域	西5.3 m 区道	水道、ガス、下水	新中野450 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　25ｍ、南　25ｍ、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　13 m、奥行　約　17 m、規模　220 ㎡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 ５．３m区道	交通施設	新中野駅南西方450 m	法令規制	１中専(70,200) 準防 高度(2種)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅・アパート等がみられる成熟した住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。今後も当面は現状のまま推移すると思料する。地価は上昇傾向にあると予測する。					

(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	859,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	601,000 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、中野区を中心としたＪＲ・私鉄沿線の住宅地域である。主たる需要者は、都心へのアクセスと住環境を重視する自己居住目的の一次取得者層及び買い替え取得者層で、同一需給圏外からの転入者も見られる。利便性の高い地域であることから、需要は底堅く地価は上昇傾向が見られる。当該基準地規模における土地総額の市場の中心価格帯は１億８千万円～２億円程度である。
(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、代替競争関係の認められる住宅地域から信頼性の高い事例を収集して比較検討を行った。一方で収益価格は低位に求められた。当該地域においては、収益性を考慮した価格形成も認められるが、現実の市場における多様な取引目的や市場動向を反映した比準価格は、優れた説得力を有するものと判断した。よって、比準価格を重視して、収益価格を参酌し指定基準地・地価公示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 － 10	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 / 補画地 +5.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 -1.3 / 交通 -0.3 / 要環境 +4.0 / 因行政 -2.0 / その他 0.0
	公示価格 833,000 円／㎡	[105.4]／100	100／[105.0]	100／[100.3]	[102.0]／100	850,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 中野(都) － 7	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 0.0 / 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 -1.3 / 交通 +0.6 / 要環境 +1.0 / 因行政 -4.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 731,000 円／㎡	[110.8]／100	100／[101.0]	100／[96.3]	[102.0]／100	849,000			

(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 769,000 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 +10.9 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	世界経済情勢や金利上昇等がリスクとなっているものの、国内景気は回復傾向が続いている。区内の不動産需要は堅調に推移している。
			(地域要因)	新中野駅から徒歩圏の交通利便性に優れた住宅地域として成熟しており、地域要因に特段の変動は認められない。地価は上昇傾向にある。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。