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)-6　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市デザイン鑑定株式会社
中野(都)-6	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　　小林　達哉

鑑定評価額	63,000,000 円	１㎡当たりの価格	741,000 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/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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	中野区南台三丁目４５番７「南台３－３７－７」			②地積(㎡)	85 ( )	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)
	1.5:1	住宅 W3	小規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域	南3.6m区道、東側道	水道、ガス、下水	方南町 700m	(その他) (80, 160)

(2)近隣地域	①範囲	東　80　m、西　60　m、南　40　m、北　40　m	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約　11 m、奥行 約　7.5 m、規模　83 ㎡程度、形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない。	街路：基準方位北 ３．６m区道	交通施設：方南町駅 南東方700m
		法令規制：１中専 (70, 160) 準防 高度(2種)		
	⑤地域要因の将来予測	東京メトロ丸ノ内線支線沿線の成熟した低層住宅地域であり、地域要因に特段の変化はない。金利水準や資材価格の上昇を受け、将来的には軟調になる可能性もあるが、現在の需要は概ね堅調で地価は上昇している。		

(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 角地 +1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 765,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格 501,000 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東京メトロ丸ノ内線及び京王新線沿いの住宅地域で、中野区南部を中心に渋谷区、杉並区等隣接区にも及ぶ。需要の中心は居住目的の個人であるが、マンション、アパート経営を目論む投資家のほか建売業者も考えられる。中野区の住宅地取引市場は概ね堅調であり、都心への利便性が良好な同一需給圏における需要は底堅い。土地は８０～１００㎡で総額６～８千万円、戸建は７～９千万円台程度が需要の中心と見られる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が多いが、アパート等も見られる地域であり、同一需給圏内の類似地域等から多数の信頼性ある取引事例等の資料が収集できた。また、基準地の需要目的は自己居住用が中心であるが、賃貸用もある。従って、取引市場の動向を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌し、地価公示標準地及び指定基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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地	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	⑦内訳			⑦内訳	
	標準地番号 中野-18						標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	地域要因	街路 +3.5
	公示価格 811,000 円/㎡	[105.4]/100	100/[102.0]	100/[120.2]	[106.1]/100	740,000 円/㎡		環境 0.0	画地 +2.0		交通 -2.9
								行政 0.0	その他 0.0		環境 +15.0
											行政 +4.0
											その他 0.0

(9)指定基準地からの検討	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	⑦内訳			⑦内訳	
	中野（都）-7						標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	地域要因	街路 +2.0
	前年指定基準地の価格 731,000 円/㎡	[110.8]/100	100/[101.0]	100/[114.4]	[106.1]/100	744,000 円/㎡		環境 0.0	画地 +1.0		交通 +4.8
								行政 0.0	その他 0.0		環境 +7.0
											行政 0.0
											その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 670,000 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 +10.6 % 半年間 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 中野区は人口、世帯数とも増加傾向である。金利及び物価上昇等が懸念されるが、経済状況は良好で、住宅地需要は堅調である。

[地域要因] 成熟化した低層住宅地域であり、周辺の南台１・２丁目、南台４丁目では、地区計画等が進行し、地域の不動産需要も比較的堅調である。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。