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）　－7　**宅地-1**

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社レソシオ
中野（都）　－7	東京都	区部第８分科会	氏名	不動産鑑定士　南陽　政道

鑑定評価額	64,800,000 円	１㎡当たりの価格	810,000 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 22日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	中野区中央二丁目４２番５「中央２－４５－４」				②地積（㎡）	80 （　　）	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）（70,160）
	1:1.5	住宅 W３	戸建住宅が多く見られる住宅地域	北西4m区道	水道 ガス 下水	中野坂上 480m		
(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、南　20ｍ、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　7.0 ｍ、　奥行　約　11.0 ｍ、　規模　80 ㎡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：４ｍ区道	交通施設	中野坂上駅北西 480m	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	既成の住宅地域であり地域要因に大きな変動はないと予測する。地価は上昇傾向を継続すると予測する。						

(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　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	824,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	583,000 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	同一需給圏は東京メトロ丸の内線沿線の住宅地域が中心となるが、中野区、杉並区の住宅地域では代替競争関係が認められる。需要者の中心は中野区、杉並区の居住者であるが、周辺地域からの転入者も見られる。生活利便性が高く都心へのアクセスも優れた住宅地域であり、需給関係は安定している。当該地域においては、規模に応じて幅広い価格帯に需要が認められるが、一次取得者の住宅需要としては、総額で９千万円から１億５千万円までが多い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	規範性を有する取引事例より求められた比準価格は、市場の実態を反映した価格であり説得力を有する。収益価格は土地の収益性を反映した論理的な価格であるが、収益性よりも居住の快適性を重視した自己使用目的の需要の多い地域であることから、比準価格よりもやや低位に求められた。よって、本件評価においては、比準価格を標準として、収益価格を参酌し、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意して、上記の通り鑑定評価額を決定した。

(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	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
	中野　－3							街路 0.0	街路 0.0
	公示価格	[104.7]	100	100	[101.0]			交通 0.0	交通 0.0
	774,000 円／㎡	100	[101.0]	[100]	100	810,000		環境 0.0	環境 0.0
								画地 +1.0	行政 0.0
								行政 0.0	その他 0.0
								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（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	－							街路	街路
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			交通	交通
	円／㎡	100	[ ]	[ ]	100			環境	環境
								画地	行政
								行政	その他
								その他	

(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	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	不動産需要は底堅く価格の上昇は続いているが、建築費の高騰、金利上昇等が市況の先行きに悪影響を及ぼす可能性も懸念される。
	前年標準価格　731,000 円／㎡		[地域要因]	成熟した住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。地価は上昇傾向が続いている。
	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		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	標準地番号　中野　－3			
	公示価格　774,000 円／㎡			
	②変動率　年間　+10.8 %　半年間　+4.7 %			