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)　－ ８　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	曽我不動産鑑定事務所
中野(都)　－ ８	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　曽我　一郎

鑑定評価額	248,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,030,000 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]	780,000 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	中野区中央一丁目３１番２８「中央１－３０－２３」				②地積(㎡)	241 ( )	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)
	1：2	住宅 Ｗ 2	一般住宅、マンション等が建ち並ぶ住宅地域	東5.5 m 区道	水道、ガス、下水	中野坂上360 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　30ｍ、南　100ｍ、北　30ｍ	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　22 m、規模　240 ㎡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：中野坂上駅北東360 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	当該地域は低層戸建住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域であり、現状のまま推移するものと予測される。地価は上昇傾向にある。		

(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　1,040,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　703,000　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	同一需給圏は駅に近い一般住宅や共同住宅が建ち並ぶ中野区、新宿区及び隣接区等の住宅地域である。需要者の多くは、区内及び隣接区等からの個人が中心である。利便性の高い住宅地域として需要は底堅く、地価は上昇傾向にある。取引総額の中心価格帯は、対象基準地と同様の規模の土地で土地価格２億円～３億円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地が存する地域において、概ね規範性を有すると思われる取引事例を収集することができた。駅に近い低層一般住宅及び中層共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域として、賃貸目的の取引もあるが、自用目的の取引が多い。以上により、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て、地価公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、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 － 15	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
	公示価格 1,070,000 円／㎡	[104.7]／100	100／[100.0]	100／[110.6]	[102.0]／100	1,030,000		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 0.0 域 交通 -3.0 要 環境 +14.0 因 行政 0.0 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) － 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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 731,000 円／㎡	[110.8]／100	100／[100.0]	100／[80.2]	[102.0]／100	1,030,000		標準 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -2.0 域 交通 -2.0 要 環境 -13.0 因 行政 -4.0 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 934,000 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 +10.3 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	持続的物価や金利上昇と国際情勢緊迫の影響等により一部不安定な見通しもあり先行きも不透明である。
			(地域要因)	標準的な既成市街地として安定しており特に変化は見られない。
			(個別的要因)	個別的要因の変化は特にない。