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　３日提出
中野(都)　－ 9　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	代々木の杜株式会社
中野(都)　－ 9	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　岡田　久志

鑑定評価額	146,000,000 円	１㎡当たりの価格	930,000 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 ２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	720,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 12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	中野区東中野四丁目４７番１９「東中野４－１２－１８」			②地積(㎡)	161 (4)	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(1種) （その他） (70,160)
	1：1.5	住宅 ＬＳ 2	一般住宅のほかマンション等も見られる住宅地域	南東4 m 私道	水道 ガス 下水	東中野350 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　20ｍ、南　40ｍ、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　10 m、奥行　約　15 m、規模　150 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし / 街路：基準方位北、４m 私道 / 交通施設：東中野駅北方350 m / 法令規制：１中専 (70,160) 準防 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅のほか中低層共同住宅も見られる住宅地域で成熟している。地域要因に特に変化はなく、今後も同様の住環境が継続すると思料する。地価の上昇基調が続くが、金利上昇により流動性鈍化の懸念も強まりつつある。		

(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 +4.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	942,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	689,000 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中東部及び隣接区の一部を含み、主としてＪＲ中央線沿線の徒歩圏に広がる住宅地域一帯である。区内外からの買換え層が需要層の中心だが、アパート等の賃貸運用目的で購入を検討する投資家も参入する。都営大江戸線や東京メトロ東西線の利用も可能で、都心方面へのアクセスが優れ、堅調な住宅地需要から地価は上昇している。中心的な価格帯は１億円台前半～１億円台後半、新築建売では９千万円台～１億円強程度の物件が多く見られる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	交通接近条件の良さから周辺ではアパート等の収益物件も見られるが、取引は実需を前提とした更地、建付地等が中心で、類似地域において信頼し得る事例を多数収集できた。使用可能容積率は１６０％でアパート等の賃貸運用が可能な水準だが、店舗や事務所等と比べて賃料水準は低く、収益性は低く把握された。従って、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、地価公示標準地、指定基準地の価格水準との検討を踏まえ、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 － 8	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		
	公示価格 890,000 円／㎡	[104.0]/100	100/[101.0]	100/[102.5]	[104.0]/100	930,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.5 交通 -1.0 環境 +3.0 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) － 11	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		
	前年指定基準地の価格 905,000 円／㎡	[113.8]/100	100/[100.0]	100/[115.2]	[104.0]/100	930,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +7.0 交通 -5.0 環境 +9.0 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 858,000 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 +8.4 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	
		一般的要因	中野区の人口は微増、土地取引価格は上昇。不安定な国際情勢、金利の上昇傾向が続き、金融経済情勢は厳しさを増しつつある。
		地域要因	ＪＲ線東中野駅から徒歩４分強の住宅地域で成熟している。地域要因に特段の変化はない。住宅地需要が先行し地価は上昇基調にある。
		個別的要因	個別的要因に変動はない。