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)　－ 10　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	矢﨑不動産鑑定
中野(都)　－ 10	東京都	区部第８	氏名	不動産鑑定士　矢﨑　憲一

鑑定評価額	82,900,000 円	１㎡当たりの価格	628,000 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]	480,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 27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	中野区沼袋二丁目２００番２１「沼袋２－２３－１１」				②地積(㎡)	132 ( )	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低専(60,150) 準防 高度(1種) （その他） (70,150)
	1：2	住宅 Ｗ 2	一般住宅のほかアパートも見られる住宅地域	北東5.2 m 区道	水道、ガス、下水	沼袋550 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　0ｍ、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　8.5 m、　奥行　約　16 m、　規模　135 ㎡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　５．２m区道　交通施設：沼袋駅北東方550 m　法令規制：１低専(70,150)　準防　高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟した地域で、地域要因に特段の変化は見られず、今後も現状のまま推移していくものと予測する。地価は上昇傾向で推移するものと予測する。		

(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　632,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　425,000　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、主に西武新宿線沿線等で、概ね中野区内の圏域に存する住宅地域である。主たる需要者は、区内及び周辺区に居住する一次取得者及び買い換え取得者層である。区内の住宅地は都心への利便性に優れ、需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移している。土地は総額６０００万円前後から８０００万円台、新築戸建住宅は画地規模がやや小さいものが多くなっており、７０００～８０００万円台が需要の中心とみられる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似性を有する取引事例を収集して適切に補修正を行って試算したものであり、客観的・実証的な価格が求められた。収益価格は、不動産の収益性を反映した価格で、周辺にはアパート等の賃貸物件もみられるが、居住の快適性、利便性がより重視される住宅地の取引が中心の地域で、低位に求められたものと思料する。以上検討の結果、比準価格を重視し、収益価格を参酌して、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 － 17	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 594,000 円／㎡	[104.7]／100	100／[100.0]	100／[99.9]	[101.0]／100	629,000		標準	街路	0.0	地域	街路	+1.0
									交通	0.0		交通	-3.0
									環境	0.0		環境	+2.0
								補正	画地	0.0	要因	行政	0.0
									行政	0.0		その他	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) － 1	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 580,000 円／㎡	[108.6]／100	100／[101.0]	100／[100.0]	[101.0]／100	630,000		標準	街路	0.0	地域	街路	0.0
									交通	0.0		交通	+2.0
									環境	0.0		環境	-2.0
								補正	画地	+1.0	要因	行政	0.0
									行政	0.0		その他	0.0
									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 579,000 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 +8.5 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	国際情勢、物価高騰などの懸念材料はあるが景気は緩やかな回復基調にあり、区内の不動産に対する需要は堅調に推移している。
			(地域要因)	戸建住宅やアパート等の低層住宅が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、地域要因に大きな変化はなく、地価は上昇傾向である。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。