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)　－ 11　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 三井不動産リアルティ株式会社 |
|---|---|---|---|---|
| 中野(都)　－ 11 | 東京都 | 区部第８ | 氏名 | 不動産鑑定士　田村　竜二 |

| 鑑定評価額 | 175,000,000 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] | 760,000 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 | 中野区新井二丁目４８番２７「新井２－８－１０」 | | | ②地積(㎡) | 170 ( ) | 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)<br>防火<br>高度(2種最低7m)<br>（その他）<br>地区計画等(70,200) |
| | 1：1.5 | 共同住宅<br>ＲＣ ４ | 中小規模の中層共同住宅が多く建ち並ぶ住宅地域 | 北10 m<br>区道 | 水道、ガス、下水 | 中野820 m | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　30ｍ、西　25ｍ、南　0ｍ、北　30ｍ | ②標準的使用 | 中層共同住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　10 m、奥行　約　17 m、規模　170 ㎡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１０m区道 / 交通施設：中野駅　北方820 m / 法令規制：１中専(70,200)、防火、高度(2種最低7m)、地区計画等 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | ＪＲ中央線「中野」駅徒歩圏の住宅地域であり、当分は現状を維持するものと予測するが、中野駅周辺再開発事業の進展に伴い、環境が変化する可能性がある。地価は上昇傾向で推移すると予測する。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 中層共同住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | 方位 0.0 |
|---|---|---|---|

| (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 | 593,000 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、ＪＲ中央線、東京メトロ丸ノ内線沿線を中心として、駅から徒歩圏の都心へのアクセスが良好な住宅地域である。主な需要者は、エンドユーザーのほか、収益物件用地として購入を検討する個人投資家及び不動産業者等が想定される。近隣地域は、再開発の進む「中野」駅周辺へのアクセスが良く、価格は上昇傾向にある。市場の中心価格帯は、規模により相当な幅があるが、標準的な規模の土地総額で１．６～１．８億円となっている。 |
|---|---|
| (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、同一需給圏内の類似地域等に存する規範性の高い取引事例から求めており、実際の市場性を反映した信頼性の高い価格である。他方、本件の需要者として個人投資家等も想定されるが、行政的な規制や賃料の遅行性等により、収益価格は比準価格より低位に求められた。以上から、本件では、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、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 － 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対象基準地の規準価格(円／㎡) | ⑦内訳 | 標準 街路 0.0 / 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 / 交通 0.0 / 要 環境 0.0 / 因 行政 0.0 / その他 0.0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格 951,000 円／㎡ | [108.3]／100 | 100／[100.0] | 100／[100.0] | [100.0]／100 | 1,030,000 | | | |

| (9)指か定ら基の準検地討 | 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 街路 / 交通 / 化 環境 / 補 画地 / 正 行政 / その他 | 地域 街路 / 交通 / 要 環境 / 因 行政 / その他 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格 円／㎡ | [ ]／100 | 100／[ ] | 100／[ ] | [ ]／100 | | | | |

| (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 905,000 円／㎡<br>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 中野 － 1 公示価格 951,000 円／㎡<br>②変動率 年間 +13.8 % 半年間 +8.3 % | ③価格変動形成要因の | 一般的要因：中東情勢等による国際的な景気下振れリスクが懸念されるも、足元の国内景気は堅調で、区内の地価は上昇傾向にある。<br>地域要因：中野駅周辺再開発に伴い、地域要因は将来的に変動の可能性がある。近隣地域における不動産需要は根強く、地価水準は上昇傾向にある。<br>個別的要因：個別的要因に変動はない。 |
|---|---|---|---|