

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 13 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					

(1)基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等 八王子市鍵水字濱道 2 1 3 9 番 1 2						地積(㎡) ()		133		法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況		供給処理施設状況		主要な交通施設との接近の状況		1低専(40,80)高度(1種)		
	1:2	住宅LS 2		中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		南6 m市道		水道、下水		多摩境2.3 km		(その他)地区計画等		
(2)近隣地域	範囲		東 30 m、西 50 m、南 0 m、北 30 m		標準的使用		戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 15 m、規模		135 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項		近隣地域の南側一部が土砂災害警戒区域に該当		街路基準方位 北 6 m市道		交通施設		多摩境駅北西方2.3 km		法令1低専(40,80)高度(1種)地区計画等		
	地域要因の将来予測		既存の戸建住宅地域で、当分の間現状のまま推移するものと予測する。											
(3)最も有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的要因		方位 +5.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		113,000 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格		/ 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、八王子市内の京王相模原線京王堀之内駅、南大沢駅等を中心とした戸建住宅地域。需要者の中心は都心へ通勤する市内在住者で一次取得者及び二次取得者である。最寄駅までバス便であるが、区画整然とした戸建住宅地域で需要は安定している。最寄駅周辺には商業施設が集積しており、利便性も良好で地価は上昇傾向を示した。市場の中心価格帯は、土地で1千万円～2千万程度、土地建物で3千万円～4千万円程度である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、自用目的での取引が中心である。比準価格は、市場の実勢を反映した実証的で規範性の高い価格である。収益価格は、対象地周辺には共同住宅等も存するが収益目的での取引が少ないほか、収益性が低いと合理的な建物建築想定も困難であり収益還元法は非適用とした。従って、比準価格を標準として、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8)公規価示率格しをた	代表標準地標準地 標準地番号 八王子 - 33		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円 / ㎡)	内訳	標準	街路	0.0	地	街路	+1.0
	公示価格		[102.0]	100	100	[105.0]	113,000	内訳	標準	交通	0.0	域	交通	+2.0
	112,000 円 / ㎡		100	[102.0]	[104.1]	100			補正	環境	0.0	要	環境	+1.0
									補正	画地	+2.0	因	行政	0.0
									正	行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0				
(9)指か定ら基の準換地討	指定基準地番号 八王子(都) - 51		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円 / ㎡)	内訳	標準	街路	0.0	地	街路	0.0
	前年指定基準地の価格		[106.4]	100	100	[105.0]	113,000	内訳	標準	交通	0.0	域	交通	+10.0
	172,000 円 / ㎡		100	[102.0]	[166.7]	100			補正	環境	0.0	要	環境	+43.0
									補正	画地	+2.0	因	行政	+6.0
									正	行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0				
(10)対年象標の基準換準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 110,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡			価格変動形成要因の	(一般的要因)	低金利と金融緩和により地価は上昇傾向を示したが、金利上昇の懸念や建築費の高騰等により不透明感は一貫して継続している。								
					(地域要因)	最寄駅までバス便であるが、区画整然とした平坦な住宅地域で地価は上昇傾向を示した。								
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。								
	変動率	年間	+2.7 %	半年間	%									