

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	[ 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		八王子市寺田町 1 3 番 2 0					地積 (㎡)		230 ( )		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)	
	1:1	住宅 W 2		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		北西5 m 市道		水道、 ガス、 下水		めじろ台1.7 km		(その他) 地区計画等	
(2) 近隣地域	範囲		東 90 m、西 100 m、南 30 m、北 90 m					標準的使用		戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模		230 ㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性		特記 特にない		街 基準方位北 5 m 市道		交通 めじろ台駅南東方1.7 km		法令 1 低専 (40,80) 高度(1種)		規制 地区計画等		
	地域要因の将来予測		最寄り駅からバス利用の戸建住宅地域だが、需要は比較的安定しており、当面、地域状況に大きな変化はないと予測する。										
(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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		基準価格 108,000 円 / ㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0					
		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南西部を中心とする最寄り駅からバス利用の中小規模の戸建住宅が多く建ち並ぶ住宅地域である。需要の中心は八王子市及び周辺市に地縁のある一次取得層である。都心方面に通勤するサラリーマンが多いため、最寄り駅までの距離や都心へのアクセス等が重要な価格形成要因となっている。新築建売市場では総額 4 0 0 0 万円台前半が需要の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		基準価格は、一般住宅取引の実態を反映した価格である。なお、対象基準地が最寄り駅から距離があり賃貸需要が乏しいこと、自己使用目的の住宅地域であることから収益還元法の適用は断念した。よって、実際の取引に基づき市場実態を反映した取引事例から求めた基準価格を標準とし、最近の市場動向に留意し、指定基準地及び標準地との検討も踏まえて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	代表標準地 標準地		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 街路 0.0	地 街路 +1.0			
	標準地番号 八王子 - 95								準 交通 0.0	域 交通 -3.0			
	公示価格 91,700 円 / ㎡		[100.4]	100	100	[101.0]	107,000		化 環境 0.0	要 環境 -12.0			
			100	[101.0]	[ 86.2]	100			補 画地 +1.0	因 行政 0.0			
(9) 指か 定ら 基の 準換 地討	指定基準地番号 八王子(都) - 47		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 街路 0.0	地 街路 +1.0			
									準 交通 0.0	域 交通 +11.0			
	前年指定基準地の価格 150,000 円 / ㎡		[103.3]	100	100	[101.0]	108,000		化 環境 0.0	要 環境 +24.0			
			100	[104.0]	[139.0]	100			補 画地 +4.0	因 行政 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 105,000 円 / ㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)		米国の一方的な関税政策による経済への影響が懸念される中、今のところ不動産市況は概ね堅調を維持している。							
	- 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 / ㎡			(地 域 要因)		最寄り駅からのバス利用を前提とする住宅地域であるものの、需要は安定しており、地価は比較的堅調に推移している							
				(個別的 要因)		個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +2.9 % 半年間 %												