

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 足立不動産鑑定株式会社. Includes 八王子(都)-20, 東京都, 多摩第7, 氏名, 不動産鑑定士, 足立 和男. Also includes 鑑定評価額: 28,900,000 円, 1㎡当たりの価格: 177,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include 令和4年7月1日, 令和4年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月1日, 正常価格, [令和4年1月], 140,000 円/㎡, 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地: 八王子市南大沢一丁目15番34. (2) 範囲: 東50m, 西50m, 南30m, 北0m. (3) 最有効使用: 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 178,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は市内の京王相模原線の各駅を最寄り駅とする住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 賃貸物件は従来からの土地所有者が土地の有効利用・節税等を考慮している. (8) 公示価格: 代表標準地 八王子-81, 公示価格 188,000 円/㎡. (9) 指定基準地: 八王子(都)-51, 前年指定基準地の価格 158,000 円/㎡. (10) 対年標準価格等の前か: 変動率 年間 +2.3%, 半年間 %.