

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, 株式会社九段都市鑑定. Includes details for 八王子(都)-25, 東京都, 多摩第7, 氏名, 不動産鑑定士 黒瀬 賢一.

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. Includes dates like 令和4年7月1日 and 令和4年7月2日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 八王子市狭間町1752番5. (2) 範囲: 東20m, 西30m, 南100m, 北50m. (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 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 151,000 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は八王子市内においてJR中央線、同横浜線、京王高尾線沿線の最寄り駅から徒歩圏内の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域はアパート等も見られるが、戸建住宅が中心の住宅地域であり、取引では収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 八王子-92, 公示価格 143,000 円/m². (9) 指定からの検討: 指定基準地番号 八王子(都)-49, 前年指定基準地の価格 135,000 円/m². (10) 対年の標準価格の検討: 前年標準価格 149,000 円/m², 変動率 年間 +1.3%.