

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, 佐藤不動産鑑定事務所. Includes values for 八王子(都)-26, 東京都, 多摩第7, 氏名, 不動産鑑定士 佐藤 淳.

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 values for 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2日, 正常価格, 令和4年1月, 1.2倍.

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: 八王子市大楽寺町111番7. (2) 範囲: 東120m, 西120m, 南60m, 北50m. (3) 最有効使用の判定: 戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 66,700 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は八王子市の主に北西部を中心とするバス利用の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象不動産所在地域では、自己使用を目的とした取引が多く、収益目的の取引は少ない. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 八王子-108, 公示価格 63,200 円/㎡. (9) 指定からの検討: 指定標準地番号 八王子(都)-50, 前年指定標準地の価格 75,000 円/㎡. (10) 対年の標準価格の検討: 前年標準価格 66,700 円/㎡, 変動率 年間 0.0%, 半年間 %.