

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, 山崎不動産鑑定士事務所. Includes values for 八王子(都)-55, 東京都, 多摩第7, 氏名, 不動産鑑定士 山崎 俊治.

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 like 令和4年7月1日, 令和4年6月17日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月4日, 正常価格, 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: 八王子市榎原町1608番8. (2) 近隣地域: 東70m, 西50m, 南50m, 北180m. (3) 有効使用の判定: 標準的使用と同じ低層住宅地. (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 68,800 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は八王子市北西部のバス利用圏の住宅地域である. (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、中規模戸建住宅の建ち並ぶ低層住宅地域である. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 八王子-51, 公示価格 64,600 円/m². (9) 指定基準地: 指定基準地番号 八王子(都)-50, 前年指定基準地の価格 75,000 円/m². (10) 対象標準地の前年標準価格等の検討: 対象標準地の検討 継続 新規, 前年標準価格 68,800 円/m².