

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, 株式会社オジマ鑑定. Includes values like 八王子(都)-63, 東京都, 多摩第7, 氏名, 不動産鑑定士 尾嶋 隆博.

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10日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月2日, 正常価格, 100,000 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) through (10). (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 八王子市大和田町一丁目1277番18. (2) 範囲: 東30m, 西60m, 南60m, 北30m. (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: 方位形状 +1.0, 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 126,000 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は、概ね八王子市北東部の住宅地域で、一部日野市西部を含む。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 個人需要者による自用目的での取引が主であり、取引事例比較法の適用にあたっては、類似地域等において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 八王子-111, 公示価格 159,000 円/m². (9) 指定基準地: 指定基準地番号 八王子(都)-48, 前年指定基準地の価格 165,000 円/m². (10) 対象標準地の検討: -1 対象標準地の検討 継続 新規, 前年標準価格 125,000 円/m². Includes detailed analysis of price changes and factors.