

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, 服部不動産鑑定株式会社. Includes values like 日野(都)-3, 東京都, 多摩第5, 氏名, 不動産鑑定士 服部 正利.

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24日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月2日, 正常価格, 150,000 円/m².

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: 日野市南平六丁目20番15. (2) 範囲: 東100m, 西70m, 南30m, 北40m. (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 +1.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 190,000 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は主として、日野市のみならず隣の多摩市や八王子市等の京王線及び多摩都市モノレールの駅から徒歩圏に位置する住宅地域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象基準地は、共同住宅用地として規模が小さく且つ容積率も低い。 (8) 公示価格: 190,000 円/m². (9) 指定基準地: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の検討: 変動率 年間 -1.0%, 半年間 0.0%.