

鑑定評価書 (令和5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, 多摩総合不動産鑑定有限会社. Includes details for 日野(都)-11, 東京都, 多摩第5, 氏名, 不動産鑑定士 大和田 公一.

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5年7月1日 and 令和5年7月4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: 日野市豊田四丁目19番36. (2) 範囲: 東50m, 西100m, 南100m, 北80m. (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 253,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、JR中央線沿線の日野市内を中心に、隣接市内における駅徒歩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: 当地域は戸建住宅地として自己利用目的の取引が中心であるため、評価手法は取引事例比較法を採用した。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 日野-3, 公示価格 227,000 円/㎡. (9) 指定基準地の検討: 指定基準地番号 日野(都)-16, 前年指定基準地の価格 246,000 円/㎡. (10) 対年標準価格等の前か: -1 対象基準地の検討, -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討.