

鑑定評価書 (令和2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 日野(都)-1, 東京都, 多摩第5, 氏名, 不動産鑑定士, 服部 正利, 印. Below is a row for 鑑定評価額: 35,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 256,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 7 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, [令和2年1月], 205,000 円/㎡. Includes 令和2年7月1日, 令和2年6月24日, 更地としての鑑定評価, 令和2年7月7日, 正常価格, (6)路線価, [令和2年1月], 205,000 円/㎡.

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: 日野市高幡1015番17. (2) 範囲: 東100m, 西40m, 南30m, 北30m. (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 +4.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 256,000 円/㎡. (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. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、同一需給圏内の類似地域より多数の取引事例を収集し適切に比準することができ、この価格の精度は高い. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 日野-24, 公示価格 223,000 円/㎡. (9) 指定基準地: 指定基準地番号 日野(都)-3, 前年指定基準地の価格 208,000 円/㎡. (10) 対象基準地の検討: -1 対象基準地の検討 継続 新規, 前年標準価格 258,000 円/㎡. Includes 変動状況の要因: 一般的 [要因] 感染症の影響による景気減速及び不動産市場の停滞により、不動産に対する需要は弱まっている. 地域 [要因] 利便性・街路・環境条件等が優れた平坦地の住宅地域で、住宅需要は根強い. 個別的 [要因] 特に無し.