

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 details for 日野(都)-3, 東京都, 多摩第5, 氏名, 不動産鑑定士, 服部 正利, 印.

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], 165,000 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 日野市南平六丁目20番15. (2) 近隣地域: 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 197,000 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. (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) 公示価格とした: 代表標準地 標準地 標準地, 日野-21, 207,000 円/m². (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準地の検討: 対象標準地の検討, 前年標準価格 208,000 円/m², 変動率 年間 -5.3%, 半年間 -4.8%.