

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, 図子不動産鑑定株式会社. Includes 日野(都)-12, 東京都, 多摩第 5, 氏名, 不動産鑑定士 図子 久雄.

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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 195,000 円/m², 倍.

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: 日野市多摩平六丁目 2 番 1 5. (2) 近隣地域: 東 75 m, 西 50 m, 南 60 m, 北 70 m. (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 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 243,000 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は、日野市内を中心に隣接市を含む JR 中央線沿線の既成の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は、駅から徒歩圏内のアパートもみられる住宅地域. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 標準地番号 日野-1, 公示価格 255,000 円/m². (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号 日野(都)-16, 前年指定基準地の価格 244,000 円/m². (10) 対年間の標準価格等の前か: -1 対象基準地の検討, 前年標準価格 242,000 円/m², -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.