別記様式第6

鑑定評価書 (令和2年地価調査)

令和 2年 7月 10日提出 日野(都)5-3 宅地-1

																니되) (ab) ,	5 5		
基準地番号					提出统		所属分科会名			3	業者名服部不動産鑑定株式会社									
日野(都)5-3					東京		多摩第 5			氏名 不動産鑑定士			±	月	服部 正利 印					
鑑定評価額						49,600,00				円	円 1 ㎡当たりの価格								247,000	円/m²
1 基	基本的	事項																		
(1)	価格明	詩点		令和 2年	7月 1日 (4)鑑定評価日				i日 —		令和 2年 7月 7日									<u>円/㎡</u> 倍
(2)	実地記	調査日		令和 2年	6月 24	6月 24日 (5)価格の種類				Ī	令和 2年 7月 7日 (6) 路線 価 正常価格 個					·····································				
(3)鑑定評価の条件 更地としての鉛						評価														
2 銀		価額の決定	_											1.1.4=	1				104	
(1) #		在及び地番 「住居表示		に	石田二	丁目 9:	番 2 0							地積 (m²)	地積 201 (m²) ()			法令.	上の規制	川等
基準地		形状		 対地の利用の	カ現況				川用	接面道路の状			供給	主要	主要な交通施設					
16						の	の状況						処理施 設状況	接近	の状況	7	(準	(60,200) 準防 享度(2種)		
						A P												高度(2種)		
	1:2	1:2		#兼住宅 52		混在	店舗、共同住宅等か 混在する路線商業サ		手が	オ比28m	m国道		水道、ガス、	万願寺 250m			Ι,	(その他) (70,200)		
							域						下水				,			
(2)	範	 囲	東	10 m、 Ē	西 130	m、 ī	南 20	0 m,	、北	50	m 7	標準的個		 舗併用共	:同住:	<u></u> 宅地				
	標準的画地の									0 m、				00 m²程度、形状 長方形						
近隣地域	地:	域的特性	特記特に無し。			街 2 8			2 8	m国道	Ĭ	交通	万願 表 南西方	テ駅 〒250m	駅 250m		準住居 令 高度(2種		重)	
1-36			事項	頁				路				施設		3	規		. (.	70, 2	ŌÓ)	
	地域要因の		口野	: ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・		一		<u>」 :</u> で 近	年.け	 · 由	同住宝		:	: カつつ	あろ		-:			
(3)		来予測 助使用の判定		・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		L-/			- 10-		——————————————————————————————————————									
				事例比較流	■価格	 価格 25			252,(000 円	4)対象基 の個別	·华地 / 的要	ない							
· ′	鑑定評 の適月	平価の手法 用		·蜀元法	- 1四 12 					000 円		因								
37 AZ713										110,0										
				原価法 積算						/ 円/1										
 (6)市場の特性			開発			による価格				/ 円/㎡ の商住混在地域。主な需:			= #+	다 소송 수	では来	노모선			フ +山 4年	
(0).	1 J ~ %J ©.	71417	者、	賃貸目的の	相続対	策を	目的と	した収	益不動	放産の需要	更や背後	の住宅	地の値	上がじ)を受	け、幹	線街路			
	* 15 ArAr /*		れる	ようにな:	価も上昇基調にあったが、最近に になった。200㎡~300㎡の					i地で 5	0 0 0	万円~	8000	万円が	取引の	引の中心価格帯である。			,	
	・検証	画格の調整 正及び鑑定	は最	■価格は市内 最有効使用に	こ合致す	る価格	子で、ト	比準価	格と	の乖離	は大き	いが、	これは当	á該地域	では±	:地価格	に見合	う負	料水準	が形成
	評価額 理由	領の決定の	さ∤	いていないた E関連づけ、	こめであ	る。近	「隣地」	域の特	性を	考慮す	ると、	本件で	『は比準値	5格の規	節性が	で 高いの	で、こ	これを	:標準に	収益価
(8)	to /#	代表標準 標準地番号 匠 公示価格		地標	準地		時点 修正		化	地域要因のと		別的 E因の	対象基 の規準	準地 価格 戊	標準化	街路 交通	0.0) 地)域	街路 交通	0.0 +4.0
公示価	規 価 準 格 __ とした			野5-3				補正		較	_	比較		/m²) 訳	化補	環境	0.0	.0		+4.0
格したか	- - +-			274 000	□ / mo²	[99.		100	_ -	100	- •	0.0]	247	,000	罡	画地 行政	0.0	'	行政 その他	+1.0 0.0
		指定基準	271,000 ₹문	円/ M ———	100		100.0] [標準化		109.2 地域要	-	00 別的	対象基			での他 街路	0.0)) 地	街路	0.0	
(9) 指 <i>;</i>	か						Œ	福正		因のは	比 男	医因の	の比準	価格 内	標準化	交通	0.0) 域	交通	+6.0
指定基準地	う の	前年指定		⅓(都)5-3 ≝地の価格	1 00			1 100		較		上較	(円)	<u>m</u>) 訳	補正	一一 地		要因	環境 行政	+43.0 +16.0
地 記	^英 討	432,000			円/㎡	-	99.5] 100 100 [100.0		- 	100 175.8		0.0]	245	5,000		上 行政 その他			その他	0.0
(10))	-1 対象									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、					より、				
対象	∓ら 原の	継続 前年標	252	,000	円/㎡	価格	価格形成要因(要	因」	小 動産	産に対する需要は弱まっている。									
基準	年標準価格等からの検討	-2 基準:	地が	共通地点 (代表標準	隼地等 (形成			域]		。 華性の低い幹線街路沿いの商住混在地域のため、感 響による不動産市場の停滞で需要は弱まっている。					染症の		
地の	各等	同一: 代表)である場 ^{集地}	合の検言 標準地	য	要因			要!	因」	影響に	-よる小野	加座巾场(EID场UI庁府で需要は物まつ(N16。						
前 <i>九</i>	י,כ	標準地公示価	番号		_		□ / ~ -²	0)	[_ 個別 要	的 因	特に無	ŧυ							
l		ム小世	/TH				円/㎡			女										

-2.0 % 半年間

公示価格 変動率 年間