

2017年4月14日

査定書

【●●●● 中古戸建】

株式会社
ヒルズ不動産コンサルティング

【物件概要】

～土地～

所在：●市●●六丁目

地番：30番22

地目：宅地

地積：104.63 m²

権利：所有権

～建物～

所在：●市●●六丁目30番地22

家屋番号：30番22

種類：居宅

構造：木造スレートぶき2階建

床面積： (1階) 40.5 m² (2階) 40.5 m²

合計 81 m²

築年月日：平成23年4月 築年数) 5 年

～物件概要～

住居表示：	●市●●六丁目30番22号
交通：	●●線 「●●」 駅 徒歩8分
接面道路区分：	未調査
接面道路方位：	北東
接面道路幅員：	未調査
都市計画区域：	市街化区域
用途地域：	第1種住居専用地域
建蔽率：	40 %
容積率：	80 %
絶対高さ	10m
高度地区	第1種高度地区
日影規制	3-2h / 4m
その他	22条規制区域・
評点	111

査定方法

- 【1】 取引事例法：不動産の価格査定の基本となる考え方としては、査定を行おうとする不動産の周辺地域の取引データ及び成約データ、また路線価の数字を鑑み、それらのデータを基に計算された坪単価から査定物件の坪数をかけて査定価格を出す方法。

- 【2】 収益還元法：対象物件が将来生み出すと期待される純利益の原価の総和を求めるものであり、純利益を還元利回りで還元して不動産の収益価格を求める方法。簡単に言えば、賃貸料金を元に、売買価格を出す方法。

- 【3】 原価法：原価法は価格時点における再調達原価（新しく建築または造成等を行って再調達する場合の原価）を求め、これに減価修正を行って試算価格を求める手法で、一般に建物、建築物等のようにその再調達原価の把握、減価修正の可能な不動産の場合に有力な方法となるが、反面、市街地内の土地等には不向きであることが多い。

今回用いる査定方法

今回は、土地に関しては取引事例法を参考にして、建物に関しては原価法で計算したいと思います。また収益還元法に関しては、周辺の同様の戸建の賃貸事例が少ないため、今回は用いないものとします。

I. 事例

【資料】

①

成約時期	2014/8/18
所在	●市●●6丁目
交通	●線「●●」駅 徒歩8分
地積	113.02 m ² (有効宅地面積)
価格	40,300,000 円
土地の形状	整形地
道路幅員	6m
接道長さ	約11.3m
用途地域	第1種低層住居専用地区
建蔽率	40 %
容積率	80 %
方位	東
古家の有無	有
m ² 単価	<u>356,574</u> 円
評点	108

②

成約時期	2014/7/26
所在	●市●●6丁目
交通	●線「●●」駅 徒歩8分
地積	113.02 m ² (有効宅地面積)
価格	41,800,000 円
土地の形状	整形地
道路幅員	6m
接道長さ	約11.3m
用途地域	第1種低層住居専用地区
建蔽率	40 %
容積率	80 %
方位	東
古家の有無	有
m ² 単価	<u>369,846</u> 円
評点	107

③

成約時期	2016/5/8
所在	●市●●6丁目
交通：	●線「●●」駅 徒歩14分
地積	114.08 m ² (有効宅地面積)
価格	35,000,000 円
土地の形状	整形地
道路幅員	5m
接道長さ	約8.1m
用途地域	第1種低層住居専用地区
建蔽率	40 %
容積率	80 %
方位	南
古家の有無	有
m ² 単価	<u>306,802</u> 円
評点	101

路線価

(平成28年度)

路線価	<u>235,000</u> 円/m ²
-----	---------------------------------

標準値番号	●●-31
所在	●市●●6丁目29番2号
住居表示	同上
地積	140 m ²
接面道路	4m区道
間口	未調査
方位	北側
用途地域	第1種低層住居専用地域
建蔽率	40 %
容積率	80 %
路線価	<u>230,000</u> 円
公示地価	<u>287,000</u> 円

II. 基準地価及び建物の計算

$$\begin{aligned} \text{① } & 356,574 \text{ 円} \times 104.63 \text{ m}^2 \times \frac{111 \text{ (ご所有評点)}}{108 \text{ (事例物件評点)}} \\ & = 38,344,687 \text{ 円} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{② } & 369,846 \text{ 円} \times 104.63 \text{ m}^2 \times \frac{111 \text{ (ご所有評点)}}{107 \text{ (事例物件評点)}} \\ & = 40,143,608 \text{ 円} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{③ } & 306,802 \text{ 円} \times 104.63 \text{ m}^2 \times \frac{111 \text{ (ご所有評点)}}{101 \text{ (事例物件評点)}} \\ & = 35,279,008 \text{ 円} \end{aligned}$$

公示地価から導き出す土地基準価格

$$\begin{aligned} & 287,000 \text{ 円} \times 104.63 \text{ m}^2 \times \frac{235,000 \text{ 円/m}^2 \text{ (ご所有地路線価)}}{230,000 \text{ 円/m}^2 \text{ (公示地価路線価)}} \\ & \text{(公示地価m}^2\text{単価)} \\ & = 30,681,610 \text{ 円} \end{aligned}$$

(土地の評価)

当社は、成約事例の①～③及び公示地価から導き出す土地基準価格の平均値を当該土地の市場価格と考えます。

評価額 **36,112,228** 円

・・・①

(建物の評価)

建物基準価格の算出方法として、原価法にて計算致します。

標準単価	230,000	円/㎡
------	---------	-----

品質格差率	1
-------	---

現価率	0.525
-----	-------

規模修正率	0.98
-------	------

延床面積	81	㎡
------	----	---

メンテナンス補正率	1
-----------	---

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{標準単価} \\ \hline 230,000 \text{ 円} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{品質格差率} \\ \hline 1 \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{規模修正率} \\ \hline 0.98 \\ \hline \end{array} \times$$

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{現価率} \\ \hline 0.525 \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{品質格差率} \\ \hline 1 \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{延床面積} \\ \hline 81 \text{ ㎡} \\ \hline \end{array}$$

$$= 9,585,135 \text{ 円}$$

評価額 **9,585,135** 円

・・・②

(建物) + (土地)

$$\left(\begin{array}{|c|} \hline \text{建物評価額} \\ \hline 9,585,135 \text{ 円} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{土地評価額} \\ \hline 36,112,228 \text{ 円} \\ \hline \end{array} \right) \times \begin{array}{|c|} \hline \text{市場調整率} \\ \hline 0.9 \\ \hline \end{array}$$

$$= \underline{\underline{41,127,627}} \text{ 円}$$

Ⅲ. 結論

当社が提案する当該物件にかかる査定価格に関する意見価格は

41,130,000 円

(株)ヒルズ不動産コンサルティング

代表取締役 岡 将太

豊島区東池袋2丁目9番14号

ロードスビル 5階

●今回提案させて頂いた金額は、当社の不動産買取り金額ではなく、また売却成約予想価格です。また、査定書に記載された金額及び内容は、表紙記載の日付期日現在のものであります。その後の法律改正や市場動向等により変化が生じる可能性があります。また、当社が売却価格を保証するものではありません。

●本書は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく不動産鑑定評価書に変わるものではありません。

●今回提案させて頂いた金額は、弊社独自のシステムにより算定した金額です。

●本書は、机上査定となるため、現地・役所調査等によって、査定書に記載された金額が増減する場合がございます。

●売却の際は、別途測量費、残置物撤去費用等が生じる可能性があります。

ご不明な点がございましたら、当社にお気軽にご連絡ください。

査定地及び取引事例物件の評点

条件項目		査定地	事例1	事例2	事例3
1. 交通の便	徒歩圏	3	3	3	-4
2. 買い物の便	最寄商店街及びスーパーまで	0	0	0	0
3. 前面道路の状況	接道状況・方位	4	2	1	3
	前面道路幅員	3	3	3	2
	前面道路の塗装状況	0	0	0	0
4. 形状	宅地の形状	1	0	0	1
5. 間口	前面道路の接道部分	0	0	0	-1
6. 排水施設	下水道の設備状況	0	0	0	0
7. ガス施設	ガスの設備状況	0	0	0	0
8. 街路の設備	周辺街路の設備や配置の状況	0	0	0	0
9. 周辺の状況	街並み	0	0	0	0
	嫌悪施設の有無	0	0	0	0
10. 騒音・振動	騒音・振動の有無	0	0	0	0
11. 現況	更地の有無	0	0	0	0
12. その他	都市計画道路				
	路地上敷地				
	崖地・法地				
	高圧線下地				
	眺望・計算				
	前面道路より低い敷地				
評点《合計+100》		111	108	107	101

補足資料

