

様

平成00年00月00日



不動産価格査定報告書



ピタットハウス
店

担当：〇〇

TEL：0000-00-0000

FAX：0000-00-0000

- * この報告書に記載された内容はその後の法令改正や市場動向により変化する可能性があります。
- * この報告書は「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。
- * この報告書は(株)東京カンテイの「土地査定システム」を利用して当社が作成したものです。

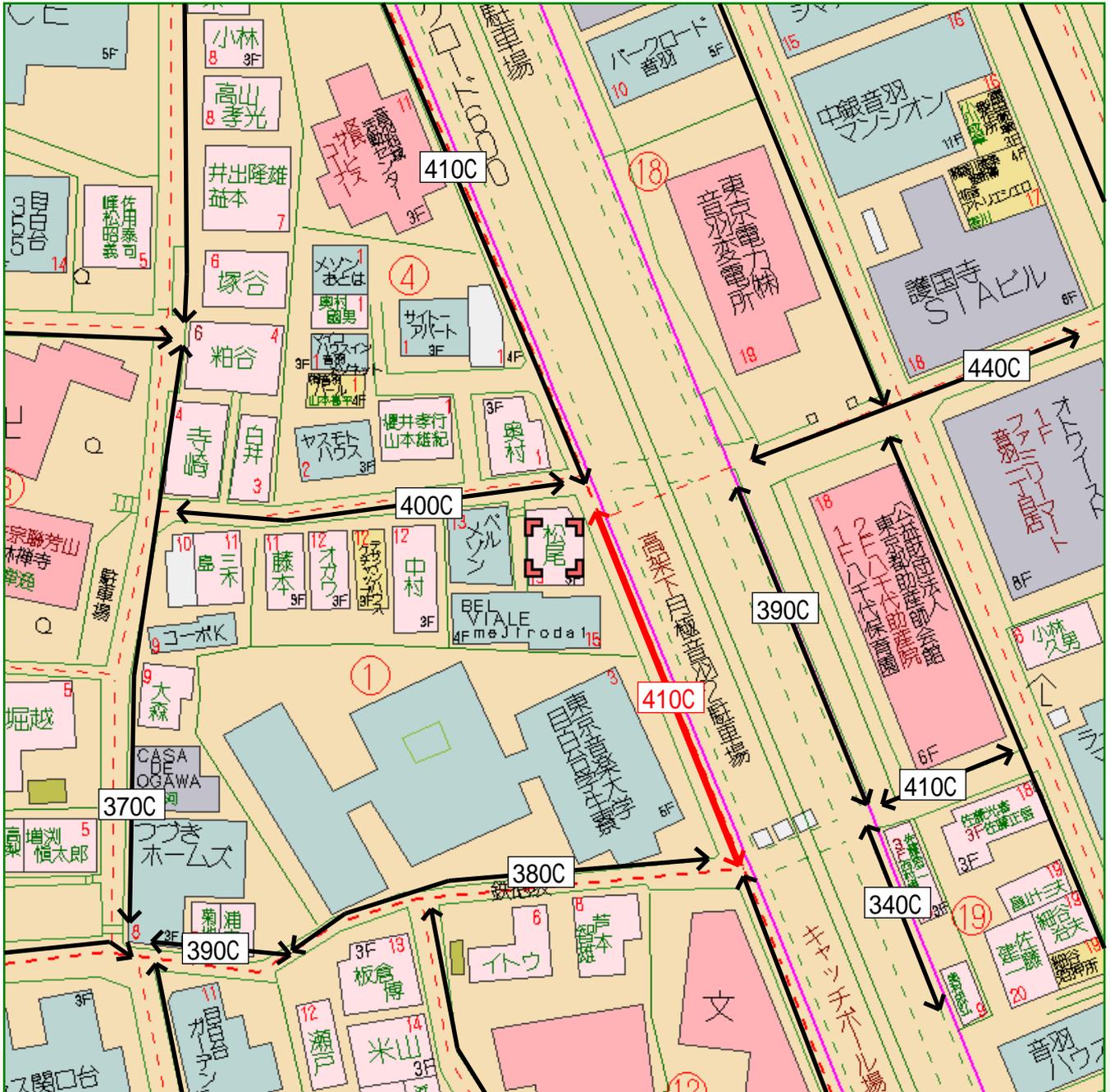
宅地の概要			
所在・地番	東京都文京区目白台3丁目		
住居表示	目白台3丁目1-15		
交通	護国寺 徒歩5分 約 400 m	地目 (公簿)	宅地
面積	公簿 110.00 m ² (33.27 坪)	権利	所有権 100 %
道路	4.0 m 公道		
都市計画	市街化区域	建蔽率	70 %
用途地域	第二種低層住居専用地域	容積率	300 %
その他法令上の制限	準防火地域	第三種高度地区	
特記事項			

私道等の概要 (私道等 無)			
所在			
面積	m ² (坪)	権利	%
種類		地目 ()	
特記事項			

建物の概要		
	建物 1	建物 2
家屋番号		
種類	居宅	
構造・階高	鉄筋コンクリート造 2階建	
延床面積	234.00 m ² (70.78 坪)	m ² (坪)
建築年月	平成1年1月	
増改築年月		
特記事項		

対象地の所在	
所在・地番	東京都文京区目白台3丁目
住居表示	目白台3丁目1-15

(縦 150 m × 横 150 m)

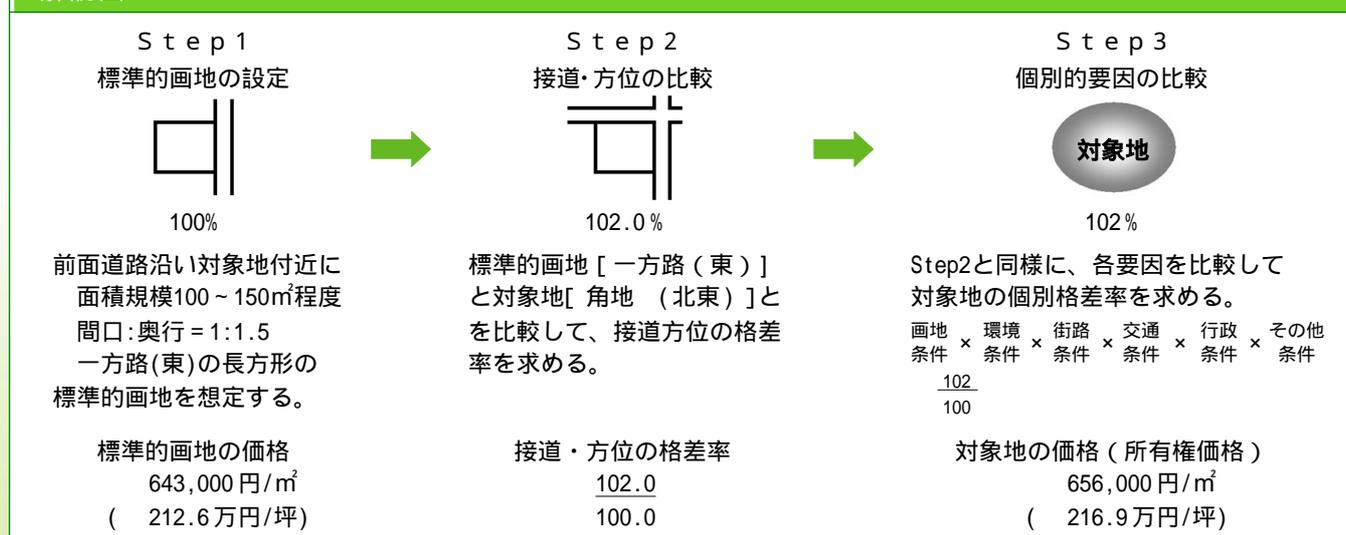


(c)1998-2014 ZENRIN CO., LTD. (許諾番号Z04-C第217号)

選択した路線価等(千円/m²) : 410C (平成27年度相続税路線価)

個別格差一覧表			
項目	細項目	対象地の査定	格差率
画地条件	接道・方位関係	角地 (北東)	102.0
	規模	減価なし	100.0
	形状	減価なし	100.0
	画地の位置の減価	減価なし	100.0
	接道間口狭小の減価	減価なし	100.0
	間口:奥行の関係	普通 (~1:1.5)	100.0
	道路面との高低差	減価なし	100.0
	セットバック減価	減価なし	100.0
	内部に私道含む場合	減価なし	100.0
	利用阻害	利用阻害の内容 ()	100.0
	その他の格差	内容 ()	100.0
			102.0 100.0 (相乗積)
環境条件	日照・通風	標準的	0.0
	騒音・振動	標準的	0.0
	隣接地の利用状況	標準的	0.0
街路条件	道路幅員	4.0 m 公道	100.0
	街路条件格差	内容()	0.0
交通条件	最寄駅からの距離	護国寺 徒歩5分 約 400 m	100.0
	交通条件格差	内容()	0.0
行政条件	都市計画 用途地域・建蔽・容積	市街化区域 第二種低層住居専用地域 (70%・300%)	100.0
	行政的条件格差	内容()	0.0
その他	その他の格差	内容()	0.0
個別格差率 (相乗積)		$\frac{102.0}{100} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100.0}{100}$	102 100

解説図



建物査定計算明細書				
		建物1	建物2	
	構 造	鉄筋コンクリート造		
	階 高	2階建		
	用 途	居宅		
	建物のグレード	普通		
	建物再調達原価	190,000 円/m ²	円/m ²	と より求めた。
	延床面積	234.00 m ²	m ²	
	建築年月	平成1年1月 経過年数の基準		
	増改築年月			
	総耐用年数	40 年	年	より求めた。
	経過年数	28 年	年	又は より求めた。
	残存耐用年数	12 年	年	-
	残価率	0 %	%	
	観察増・減価率	0 %	%	
	その他の増・減価率	0 %	%	
	現在価値率	30 %	%	
	建物査定額(単価)	57,000 円/m ²	円/m ²	×
	建物査定額(総額)	13,340,000 円	円	×

* 現在価値率の計算式:

$$\text{現在価値率(\%)} = \{1 - (1 - \text{残価率}/100) \times \text{経過年数} \div \text{総耐用年数}\} \times (100 + \text{観察増・減価率(\%)} + \text{その他の増・減価率(\%)})$$

* 建物査定額(単価)は千円未満四捨五入。

* 建物査定額(総額)は万円未満四捨五入。

事例詳細					
	対象地	公示地 文京-9	事例1 売出	事例2 取引	事例3 売出
所在	東京都文京区目白台3丁目	東京都文京区目白台3-14-10	文京区小日向2	文京区小日向3	文京区小日向2
年月	平成28年8月29日	平成28年1月	平成28年3月	平成26年11月	平成27年11月
特記事項					
価格(*1)		615,000 円/㎡ (203.3 万円/坪)	930,360 円/㎡ (307.6 万円/坪)	676,940 円/㎡ (223.8 万円/坪)	914,940 円/㎡ (302.5 万円/坪)
道路幅員	4.0 m	3.6 m	3.8 m	3.3 m	7.0 m
最寄駅	護国寺 徒歩5分 400 m	護国寺 500 m	護国寺 560 m	江戸川橋 640 m	茗荷谷 720 m
用途	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
建蔽率/容積率	70 / 300	60 / 200	60 / 150	60 / 200	60 / 150

(*1) 価格について 取引事例・売出事例は、建物がある場合には建物価格を控除し、土地は比較しやすいように角地・方位・不整形の程度等の画地条件が標準的な画地（東向き、ほぼ整形な中間画地、面積100～150㎡）に補正した価格（＝標準化補正後の価格）を表示しています。

(縦 2,100 m × 横 2,100 m)



* 対象地、事例地の標準的画地の条件は次の通りです。

- ・ 一方路、東向き、ほぼ整形、面積100～150㎡程度の中間画地とします。
- ・ 環境条件等は、同一路線価沿いの地域における標準的な内容であるものとします。

* 計算式

$$\boxed{\text{標準化補正後の価格}} \times \boxed{\text{時点修正(注1)}} \times \boxed{\text{地域格差(注2)}} = \boxed{\text{標準的画地の価格}}$$

比準表					
公示地	公示地の価格 (円/㎡)	時点修正	地域格差	規準価格(円/㎡)	
(文京-9)	615,000	× 102.1 / 100	× 100 / 117	537,000	
	標準化補正後の 価格(円/㎡)	時点修正	地域格差	売り補正率	標準的画地の 試算値(円/㎡)
事例1 売出	930,360	× 101.5 / 100	× 100 / 129	× 90 / 100	659,000
事例2 取引	676,940	× 106.0 / 100	× 100 / 110	× - / 100	652,000
事例3 売出	914,940	× 102.7 / 100	× 100 / 137	× 90 / 100	617,000

(注1)時点修正について

地価公示(公示地)、地価調査(基準地)より求めた地価変動指数を用いて、公示・基準地や事例の価格を査定時点の価格に修正しています。

(注2)地域格差について

対象地の路線価と事例の路線価の比率を「地域格差」として計算しています。

地域格差一覧表		
	地域格差率(対象地の路線価/事例地の路線価)	前面路線価等の種類と価格
対象地	平成27年度相続税路線価 410.0千円/㎡	-
公示地	平成27年度相続税路線価 480.0千円/㎡	100/117 (410.0 / 480.0)
事例1	平成27年度相続税路線価 530.0千円/㎡	100/129 (410.0 / 530.0)
事例2	平成27年度相続税路線価 450.0千円/㎡	100/110 (410.0 / 450.0)
事例3	平成27年度相続税路線価 560.0千円/㎡	100/137 (410.0 / 560.0)

規準価格 (公示地と比較して求めた価格)	537,000円/㎡ (177.5万円/坪)	標準価格 (比準価格を採用した)	643,000円/㎡ (212.6万円/坪)
比準価格(中庸値) (事例地と比較して求めた価格)	643,000円/㎡ (212.6万円/坪)		規準比率 120 % (比準価格 ÷ 規準価格)

土地：㎡単価10万円以上の場合は千円未満四捨五入。

㎡単価10万円未満の場合は百円未満四捨五入。

査定額	85,500,000 円
------------	---------------------

価格時点	平成28年8月29日
所在・地番 (住居表示)	東京都文京区目白台3丁目 (目白台3丁目1-15)

標準価格 (比準価格を採用した)	643,000円/m ² (212.6万円/坪) 規準比率 120% (比準価格 ÷ 規準価格)	規準価格 (公示地又は基準地と比較して求めた価格)	537,000円/m ² (177.5万円/坪)
		比準価格 (周辺の事例地と比較して求めた価格)	643,000円/m ² (212.6万円/坪)

土地(宅地)	標準価格 643,000円/m ² (212.6万円/坪)	×	個別格差 102 / 100	土地(所有権)価格 656,000円/m ² (216.9万円/坪)	
	土地(所有権)価格 656,000円/m ² (216.9万円/坪)	×	権利割合 100%	土地査定額(単価) 656,000円/m ² (216.9万円/坪)	
	土地査定額(単価) 656,000円/m ² (216.9万円/坪)	×	土地面積 110.00 m ²	土地査定額(総額) 72,160,000円	
私道等	標準価格 円/m ² (万円/坪)	×	個別格差 / 100	土地(所有権)価格 円/m ² (万円/坪)	土地査定額合計 72,160,000円
	土地(所有権)価格 円/m ² (万円/坪)	×	権利割合 %	土地査定額(単価) 円/m ² (万円/坪)	
	土地査定額(単価) 円/m ² (万円/坪)	×	土地面積 m ²	土地査定額(総額) 円	
建物 1	再調達原価 190,000円/m ² (62.8万円/坪)	×	現在価値率 30%	建物査定額(単価) 57,000円/m ² (18.8万円/坪)	建物査定額合計 13,340,000円
	建物査定額(単価) 57,000円/m ² (18.8万円/坪)	×	延床面積 234.00 m ²	建物査定額(総額) 13,340,000円	
建物 2	再調達原価 円/m ² (万円/坪)	×	現在価値率 %	建物査定額(単価) 円/m ² (万円/坪)	建物査定額合計 13,340,000円
	建物査定額(単価) 円/m ² (万円/坪)	×	延床面積 m ²	建物査定額(総額) 円	

土地査定額合計	建物査定額合計	流通性比率	査定額合計
(72,160,000 円)	+ 13,340,000 円)	× 100%	= 85,500,000円

土地：㎡単価10万円以上の場合は千円未満四捨五入。
㎡単価10万円未満の場合は百円未満四捨五入。
総額万円未満四捨五入。
建物：単価千円未満、総額万円未満四捨五入。

ご提案

お客様の不動産についてのご報告欄