

○ ○ ○ ○ 様

不動産価格簡易査定書

調査日：平成22年4月1日
所有者名：株式会社○○不動産
物件名称：○○
物件所在地：仙台市青葉区○○町○丁目○番○号

附属資料：1)物件位置図
2)住宅地図
3)公図
4)建物図面
5)物件写真
6)路線価図(平成21年度)

仙台市青葉区錦町1丁目10番10-305号
仙台アセットコンサルタンツ株式会社
担当： 不動産鑑定士 右田 貴紳
電話： 022-738-7410
Fax： 022-738-7411
e-mail: migita@sendai-ac.com

物件概要及び調査価格

I. 物件概要

物件名称	-				所有者(土地)	株式会社〇〇不動産			
物件種別	所有権 自用の建物及びその敷地				所有者(建物)	株式会社〇〇不動産			
所在	仙台市青葉区〇〇町〇丁目				権利形態	単独所有			
	地番	〇〇番〇			持分・敷地権割合	/			
交通アクセス	JR東北本	線	〇〇		供給処理施設	上水道	有		
	徒歩	10	分	バス		分	公共下水	有	
接道条件	東	10.0	m	市道	備考	都市ガス	有		
	南	6.0	m	市道					
	角地		m						
用途地域	市街化区域 第二種住居地域				その他法規制	準防火地域 第3種高度地区 日影規制(二)5h-3h			
建ぺい率	60%	法定容積率	200%						
実効容積率	200%	現況建物使用容積率	53%						

■土地

登記簿面積	222.32㎡	67.25坪	路線価	H21	70,000 円/㎡	231,405 円/坪	-2.8%
				H20	72,000 円/㎡	238,017 円/坪	
有効面積 (セツトバック等)	222.32㎡	67.25坪	公示地価 (〇〇-10)	H21	83,000 円/㎡	274,380 円/坪	-2.4%
				H20	85,000 円/㎡	280,992 円/坪	
備考			固定資産税 (評価額)	土地	13,617,100 円	固資税・都計税税額(想定)	
				建物	7,530,000 円	207,242 円	

■建物

主たる建物				付属建物(合計)		合計		
登記簿建物面積	118.09㎡	35.72坪		0.00㎡	0.00坪	118.09㎡	0.00坪	
専有面積or 賃貸面積	118.09㎡	35.72坪		0.00㎡	0.00坪	118.09㎡	0.00坪	
用途	居宅	専有面積比率	100.0%	用途	-	駐車場	台	
構造	木造	階数	2階建	構造	-	外壁仕様	吹付	標準
築年	1999年11月	築年数	10年	階数	-	用途 構成	1~2F	住居
セキュリティ	-	総戸数	-	築年	-			
エレベーター	-	メインタイプ	-	専有面積比率	-			

■コメント

周辺環境	アクセス	良好	道路・街区状況	良好
	地域属性	商住混在地域	その他	特記事項なし
物件特性	地形	略長方形	地勢	平坦
	利用状況	居宅として使用中	維持管理状況	良好
市場性	市場競争力	概ね普通程度		
	需給動向	住宅地としての利便性・快適性が良好であり、需要は底堅い。		
出口戦略	想定購入者	エンドユーザー・不動産業者	解体費用想定	0円
	想定売却期間	6ヶ月	修繕・解体の必要性	無
	想定立退費用	月額賃料の 0ヶ月 を想定	Capex	0円
備考			ベース賃料	0円/坪

II. 調査価格

		試算価格	土地価格	建物価格	備考
積算価格	1	29,700,000円	18,900,000円	10,800,000円	
収益価格	2		ネット利回り	-	グロス利回り -
開発法価格(マンション)	3				
開発法価格(宅地分譲)	4				
開発法価格(収益物件)	5				
調査価格	1	29,700,000円	市場調整率	100%	
評価根拠	対象不動産は、JR東北本線「〇〇」駅の北方約〇〇mの利便性が優れる住宅地に存する戸建住宅である。対象建物は築〇年が経過するが、品等及び維持管理状態は良好であり、一定の市場競争力を保持している。主たる需要者は自用の居宅として使用するエンドユーザーが中心となるものと判断されたことから、本件においては積算価格を採用して調査価格を上記のとおり決定した。				

対象不動産の詳細

【土地】

所在	地番	登記地目	現況地目	地積	持分割合	有効面積	所有者
〇〇市〇〇区〇〇町 〇丁目	1-1	宅地	宅地	89.12㎡	1	89.12㎡	株式会社〇〇不動産
	1-2	宅地	宅地	133.20㎡	1	133.20㎡	同上
合計				222.32㎡		222.32㎡	

*私道負担

所在	地番	登記地目	現況地目	地積	持分割合	有効面積	所有者
合計				0.00㎡		0.00㎡	

【建物】

所在	家屋番号	用途	構造	床面積		建築年	所有者
〇〇市〇〇区〇〇町 〇丁目〇番地	1-1	居宅	木造 亜鉛メッキ鋼板 葺	1F	62.11㎡	1999/11 平成11年11月	株式会社〇〇不動産
				2F	55.98㎡		
建物名							
合計				118.09㎡			

【備考】

原価法

I. 取引事例

	所在	交通機関	面積式会社	接面道路	取引価額	地域地区
		対象不動産との比較	取引時点	画地条件	単価	容積率 相続税路線価
1	〇〇市〇〇町1丁目	JR〇〇線 〇〇駅 500m	260.18㎡ (78.70坪)	南東側 9.0m 市道	20,650,000円	市街化区域 第一種住居地域
		対象不動産と同等	平成21年11月 2009/11	略長方形 中間画地	79,368円/㎡ (262,374円/坪)	200% 66,000円/㎡
2	〇〇市〇〇町1丁目	JR〇〇線 〇〇駅 250m	198.82㎡ (60.14坪)	南西側 6.0m 市道	18,500,000円	市街化区域 第二種住居地域
		対象不動産と同等	平成21年10月 2009/10	不整形 中間画地	93,049円/㎡ (307,600円/坪)	200% 76,000円/㎡
3	〇〇市〇〇町2丁目	JR〇〇線 〇〇駅 300m	210.59㎡ (63.70坪)	北東側 6.0m 市道	17,400,000円	市街化区域 第二種住居地域
		対象不動産と同等	平成21年7月 2009/7	略長方形 中間画地	82,625円/㎡ (273,141円/坪)	200% 70,000円/㎡
公示地 〇〇-10	〇〇市〇〇町1丁目1番1外	JR〇〇線 〇〇駅 500m	250.85㎡ (75.88坪)	北西側 6.0m 市道		市街化区域 第一種住居地域
		対象不動産と同等	平成21年1月 2009/1	長方形 中間画地	83,000円/㎡ (274,373円/坪)	200% 69,000円/㎡

II. 土地価格の査定

	取引価額	事情補正	時点修正	標準化補正	地域格差	補正後取引価格	標準画地価格	個別格差	比準価格/規準価格
1	79,368円/㎡	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{99}{100}$	$\times \frac{100}{94}$	$\times \frac{100}{106}$	$\div 78,900円/㎡$	82,700円/㎡ (273,000円/坪)	$\times \frac{103}{100}$ (格差内訳) 角地 +3	85,200円/㎡ (282,000円/坪)
2	93,049円/㎡	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{99}{100}$	$\times \frac{100}{98}$	$\times \frac{100}{110}$	$\div 85,500円/㎡$			
3	82,625円/㎡	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{99}{100}$	$\times \frac{100}{95}$	$\times \frac{100}{103}$	$\div 83,600円/㎡$			
〇〇-10	83,000円/㎡	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{97}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{96}$	$\div 83,900円/㎡$			86,400円/㎡ (286,000円/坪)
周辺地域の地価変動率		年率	-2.0%	月率	-0.17%	個別格差内訳			

土地価格	単価	敷地面積	土地価格
	85,200円/㎡ (282,000円/坪)	\times 222.32㎡ (993.39坪)	\div 18,900,000円

III. 建物価格の査定

	主建物	合計
家屋番号	1-1	
構造	木造	
用途	居宅	
建物延床面積	118.09㎡ (5,318.72坪)	118.09㎡ (5,318.72坪)
再調達原価	160,000円/㎡ (529,000円/坪) 18,900,000円	18,900,000円
耐用年数 主体 設備	25年 (80%) 15年 (20%)	
経過年数	8年	
観察減価率	-10%	
残価率	57.4%	
建物価格	10,800,000円	10,800,000円

IV. 積算価格概要

土地価格	18,900,000円	63.6%	*市場性調整の理由
建物価格	10,800,000円	36.4%	
合計	29,700,000円	100.0%	
市場性調整*	0%		
調整後土地価格	18,900,000円	85,000円/㎡ (281,000円/坪)	
調整後建物価格	10,800,000円	91,500円/㎡ (302,000円/坪)	
積算価格	29,700,000円		

サンプル



取引事例③

公示地

対象不動産

取引事例①

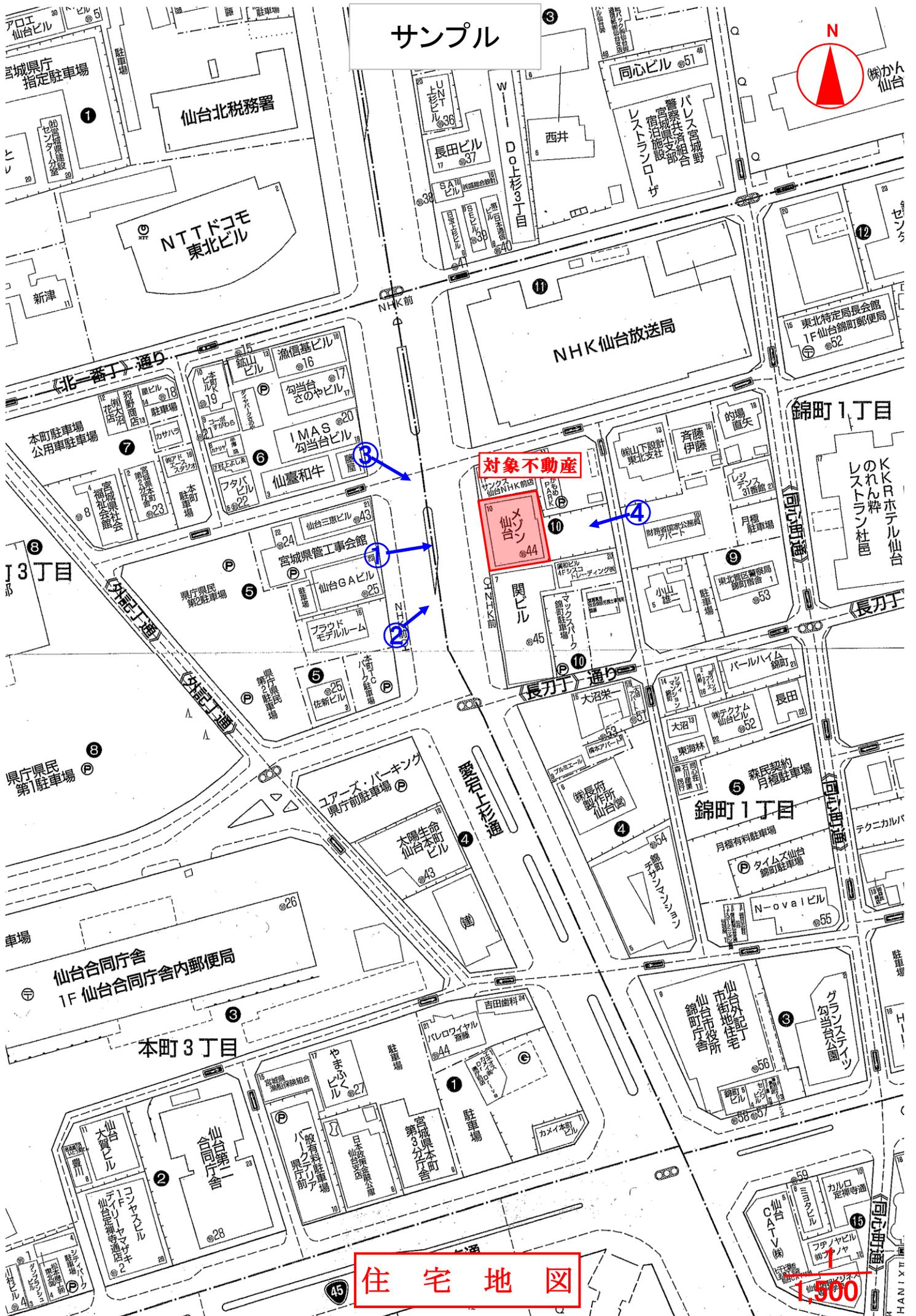
取引事例②

事例位置図

1
10,000



サンプル



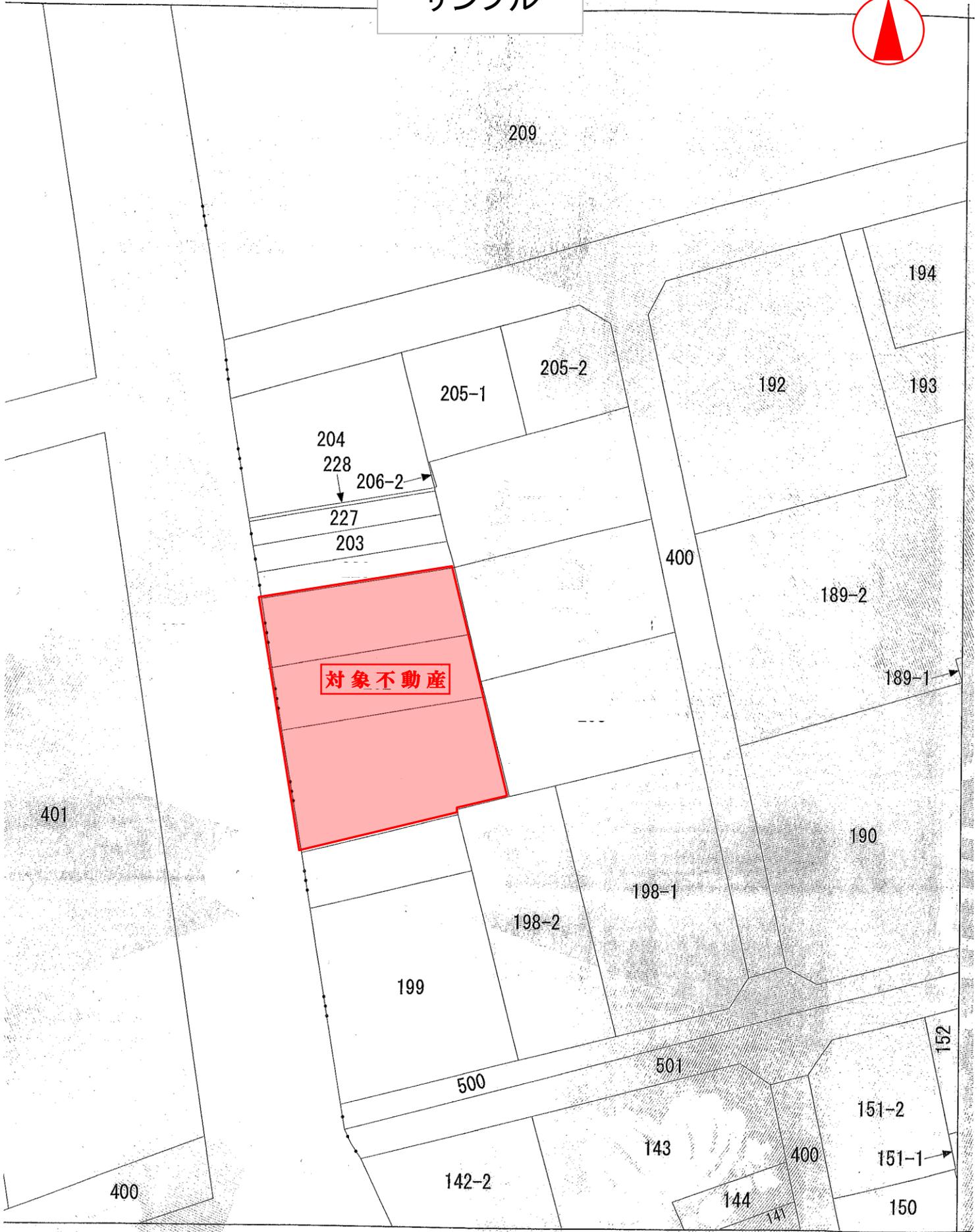
対象不動産

仙台メゾン
④④

住宅地図

1,500

サンプル



対象不動産

公 図

1 / 500

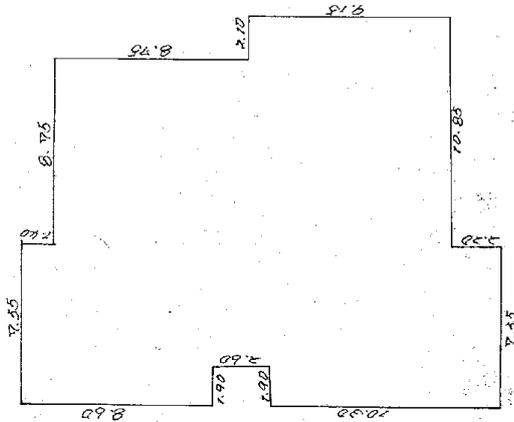
148414

建築物階平面図

家屋番号

建築物の所在

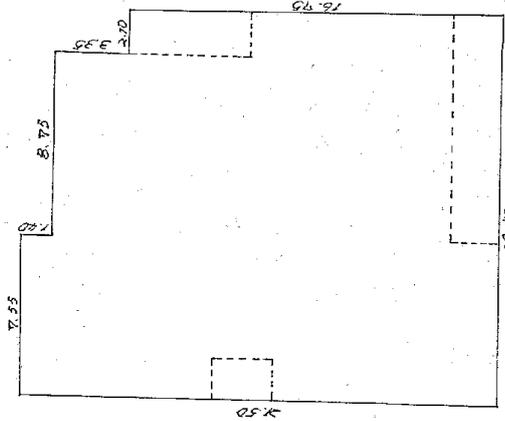
1 階 図



求積計算表

8.75	x	2.10	=	18.3750
8.75	x	17.90	=	156.6250
21.50	x	7.55	=	162.3250
		和	=	337.3250
2.60	x	1.90	=	4.9400
		和	=	4.9400
338.1650	-	4.94	=	333.2250 m ²

2 階 図



求積計算表

7.55	x	2.10	=	15.8550
20.70	x	8.75	=	181.1250
21.50	x	7.55	=	162.3250
		和	=	359.3050 m ²

作製年月日

作製者

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/250

(日 課 規 15)

①

②

