

査定報告書 (一戸建)

お客様名	様	所在地	(住居表示)	世田谷区砧3丁目	査定日	
			(地名地番)	世田谷区砧3丁目	査定担当者	

物件概要	土地	交通条件	小田急 線 祖師ヶ谷大蔵 駅下車徒歩 13 分			
		敷地面積	約 197. ㎡ (約 59 坪) ※セットバック部分を除く。登記簿上面積は、211 ㎡です。			
	建物	構造	木 造 スレート葺 2階 建			
		面積・間取り	119. ㎡ (36 坪) (DK)			
		築年月	昭和55年 築 (築 年)			
建物計算式	再調達単価(㎡あたり) 建物面積 減価率 特殊設備加算額 円 × ㎡ × % + 万円 = 216.4 万円					

取引事例	所在地	土地面積	建物面積	取引年月	成約価格	建物価格	土地価格	土地坪単価
	世田谷区砧3丁目	133.67 ㎡	0.00 ㎡		6,600 万	0 万	6,600 万	163.2 万
		40.44 坪	0.00 坪		円	円	円	円
	世田谷区砧3丁目	225.01 ㎡	167.31 ㎡		9,000 万	835 万	8,165 万	120.0 万
		68.07 坪	50.61 坪		円	円	円	円
	世田谷区砧3丁目	201.25 ㎡	0.00 ㎡		8,250 万	0 万	8,250 万	135.5 万
60.88 坪		0.00 坪	円		円	円	円	

売物件	所在地	土地面積	建物面積	確認年月	売出価格	建物価格	土地価格	土地坪単価
	世田谷区砧4丁目 20-20	259.14 ㎡	150.18 ㎡		9,880 万	1,580 万	8,300 万	105.9 万
		78.39 坪	45.43 坪		円	円	円	円
	世田谷区砧7丁目 1-4	266.13 ㎡	159.50 ㎡		12,880 万	300 万	12,580 万	156.3 万
		80.50 坪	48.25 坪		円	円	円	円
	世田谷区砧8丁目 33	230.24 ㎡	0.00 ㎡		13,800 万	0 万	13,800 万	198.1 万
69.65 坪		0.00 坪	円		円	円	円	

※ レインズ・住宅情報掲載物件よ 注) 路地状敷地部分があります。

・ 角地	マイナスポイント
・	建物の築年数が25年経過している
・	
・	
・	

数千万円の取引に対して、6件の参考物件
これでは「調査」と言えない

重みづけ	● 重みづけ	● 重みづけの理由	<input type="checkbox"/> 市場調整率	<input type="checkbox"/> 市場調整する理由
	● 事例 1 : 33	査定不動産との類似性および近接性を鑑み、左記重みづけと致しました。なお、売出物件は同規模の物件を採用しました。	105 %	近隣に競合する売出物件がないため
市場調整	● 事例 2 : 32			
	● 事例 3 : 35			

売却価格は路線価や公示地価等とは関係が無い
ため、無意味な検討事項

公示価格 or 基準地価	公示地価 を採用	種類	番号	所在地	面積	価格
	時点	住宅	世田谷一	世田谷区砧3-	20㎡	435,000 円/㎡ (143.8 万円/坪)
路線価	時点	価格	350,000 円/㎡ (115.7 万円/坪)	北側		
		価格	310,000 円/㎡ (102.5 万円/坪)	東側		

※地域・物件・市場特性、顧客ニーズ等を加味した査定額

現在首都圏の土地・戸建取引は、新築建売住宅が安価かつ大量に供給が続いており、そのことによって中古一戸建の相場も下落傾向にあります。また、既に供給された新築一戸建に需要が吸収されたうえ、住宅促進税制の効果も一段落したため、一次取得者層の購入需要もやや勢いを失いつつあります。しかし、小田急線の複々線化工事の見通しも立ち沿線の人気も相変わらず根強いこともあり、今後も継続して需要が見込めるエリアだと思われます。周辺取引相場や公示価格から大きくかけ離れた価格でなければ、スムーズな売却が可能だと思われます。今回建物の査定金額については、築年数が経過している点と室内の状況が確認できなかった点を鑑みて、0としています。

もっともらしいコメントだが
売物件個別の魅力が地価動向によって致命的なダメージを受けることなどない

以上、市場動向、顧客ニーズ等を鑑み

建物価格を 0 万円とし、

○	【 査定価格 】	8,750	万円
	(土地坪当たり単価)	(146.7	万円)
●	【 売出価格 】	9,000	万円～ 9,850 万円 が適切だと思われます。
	(土地坪当たり単価)	(150.9	万円～ 165.1 万円)

※上記査定額は、平成17年5月22日現在の市況に基づくものであり、ご売却の時期により変動する場合がございますので、予めご承知おき下さい

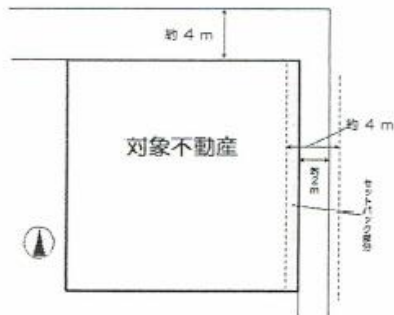
実際の売却価格は1億200万円
当社の査定額で売れた事実が「正解」

(2) 建築基準法に基づく制限（制限の内容等については、補足資料に記載されています。）

① 用途地域	① 第1種低層住居専用地域 2. 第2種低層住居専用地域 3. 第1種中高層住居専用地域 4. 第2種中高層住居専用地域 5. 第1種住居地域 6. 第2種住居地域 7. 準住居地域 8. 近隣商業地域 9. 商業地域 10. 準工業地域 11. 工業地域 12. 工業専用地域 13. 用途地域の指定なし
② 地域・地区・街区	特別用途地区 1. 防火地域 ② 準防火地域 ③ 第(1)種高度地区 4. 高度利用地区 5. 特定街区 6. 美観地区 7. 風致地区 8. 災害危険区域 9. 地区計画区域 10. 特例容積率適用区域 11. 特定用途制限地域 12. 高層住居誘導地区 13. 駐車場整備地区 14. 都市再生特別地区 15. 特定防災街区整備地区 16. ()
③ 建築面積の敷地面積に対する割合の限度(建ぺい率)	指定 50%
④ 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の限度(容積率)	指定 100% ただし前面道路により上記容積率がさらに制限されます。→ 道路幅員約 (m) × () / 10 × 100%

⑤ 敷地等と道路との関係

敷地等と道路との関係（概略図）



道路の種類	① 道路法による道路
	2 都市計画法、土地区画整理法、旧住宅地造成事業法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市法、密集市街地整備法による道路
	3 既存道(建築基準法第3章適用の際、現に存するもの)
	4 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市法、密集市街地整備法の事業による計画道路(2年以内に事業が執行予定、特定行政庁の指定あり)
	5 土地を建築物の敷地として利用するため、上記1~4の法によらないで道を築造しようとする者が特定行政庁から指定を受けたもの(位置指定道路)
	⑥ 上記3の既存道のうち、幅員が4m(6m)未満のもので特定行政庁が指定したもの(2項道路)
	7 建築基準法上の道路に該当しない通路(建築確認不可)

都市計画区域、準都市計画区域内では、原則として、上記道路の種類1~6の建築基準法上の道路に2m以上接していないと、建築できません(建築確認不可)。

道路境界線後退(セットバック)による建築確認対象面積の減少 (有) (無)

前面道路	公道・私道の別	種類	接道方向	幅員	接道の長さ
	① 公道・私道	1番	北側	4m	14.6m
	2 公道・私道	6番	東側	2m	14.2m
3 公道・私道	番	側	m	m	

道路位置指定(道路の種類6番) 昭和・平成 年 月 日第 号
 道路内では、建築等の利用はできません。

対象不動産東側接面道路は6番の道路であり、道路中心線から水平距離2mの線が道路境界線とみなされます。その結果道路とみなされる部分(セットバック部分)は建物の敷地として算入することはできません。なお、道路中心線は特定行政庁の指導に基づき決定されます。

条例による制限 (有) (無)