

『不動産査定報告書』

不動産販売株新宿センター

担当: [REDACTED]

[REDACTED] 様

査定日 [REDACTED]

◎査定物件概要

土 地				建 物 1		建 物 2	
所在・地番	東京都世田谷区砧3-			家屋番号			
住居表示	砧 [REDACTED]			構 造			
交 通	小田急線	祖師ヶ谷大蔵	駅	徒歩12分	バス	分	徒歩
地 積	(公簿) 211. [REDACTED] m ²	権利	所有権	地目	(公簿) 宅地	建築年月	
道 路	公道			増改築年月			
用途地域	第一種低層住居専用地域	建蔽率	50%	容積率	100%	特記事項	
法令上の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・第一種高度地区 ・準防火地域 			添付資料			
特記事項							

◎価格要因

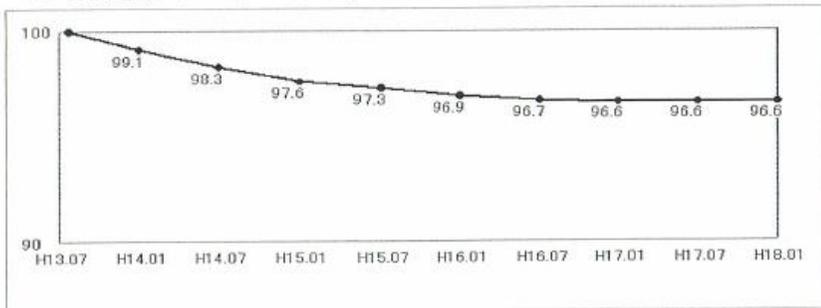
<プラス要因>

- ・
- ・
- ・

<マイナス要因>

- ・
- ・
- ・

◎地価変動グラフ (世田谷区・住宅地)



※公示地、基準地、地価動向調査を基にした、行政区別、用途別の変動指数です。

- 査定額 -

土地査定額	81,950,000円 (128.3万円/坪)
建物査定額	— 円
総 額	81,950,000円

◎特記事項 (地域特性、市場特性、売却価格等)

※この報告書は(株)東京カンテイの「土地査定システム」を利用して当社が求めた査定額に基づく報告書であり、不動産鑑定評価書ではありません。

不動産鑑定事務所は
売却価格の算定が本業ではない

No. 4369 - 001
日
【情報提供】

不動産販売(株) 新宿センター
400502 様
物件番号 8

【土地査定計算明細表】

(標準的画地の比準表)

(単価千円未満四捨五入)

	標準化補正後の価格(円/m ²)	時点修正	地域格差	標準的画地の試算値(円/m ²)	売り補正率補正後試算値	比準価格	標準価格
事例1 (売出)	100	100	100	100	100%	中庸値	比準価格を重視
事例2 (取引)	99.9	100	100	97	-%		
事例3 (取引)	99.6	100	100	101	-%		
公示地	435,000	100	100	435,000		規準価格	路線価比率 131%
						435,000円/m ²	規準比率 105%

(対象地の個別格差一覧表)

某大手不動産鑑定事務所

項目	細項目	対象地	値	
画地	接道・方位関係	角地 (北東)	102.0	
	規模	対象地の面積 211.2m ² に応じて査定する	90.0	
	形状	減価無し		
			100.0	
	条	画地の位置の減価	減価無し	100.0
		接道間口狭小の減価	減価無し	100.0
		間口：奥行の関係	間口：奥行 = 普通 (~1:1.5)	100.0
		道路面との高低差	減価無し	100.0
		セットバック減価	セットバック面積 15.07m ² 減価率 -100%	92.9
	件	内部に私道含む場合	減価無し	100.0
利用阻害		利用阻害の内容()		
			85.3	
	その他の画地条件格差	内容(なし)	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	0.0 100.0	
	その他の環境条件格差	内容(なし)	0.0 100.0	
街路条件	道路幅員	幅員 4m公道	100.0	
	街路条件格差	内容(なし)	0.0 100.0	
接条近接	最寄駅からの距離	祖師ヶ谷大蔵 駅 960m	100.0	
	接近条件格差	内容(なし)	0.0 100.0	
行政的	用途地域・建蔽・容積	市街化区域 一種低層 (50%・100%)準防火	100.0	
	行政的条件格差	内容(なし)	0.0 100.0	
その他	その他の条件格差	内容(なし)	0.0 100.0	
個別格差率 (相乗積)	(各項目内部は総和、画地条件内部は相乗積。)		85	
			100	

(使用事例等の要因一覧表)

	事例1 (売出)	事例2 (取引)	事例3 (取引)	公 世田谷-117
所在	世田谷区站3	世田谷区站1	世田谷区站3	世田谷区站3
年月				
特記事項				
地域要因及び格差率	道路幅員	6m	3.6m	4m
	最寄駅	祖師ヶ谷大蔵	祖師ヶ谷大蔵	祖師ヶ谷大蔵
	用途・容積	960m	1200m	1280m
	住環境	対象地域と比較	対象地域と比較	対象地域と比較
	地域格差 (相乗積)	100	100	100
路に地域による格差	相対路路線価	相対路路線価	相対路路線価	相対路路線価
	350千円/m ² = 100			
事例地域	360千円/m ² = 103	340千円/m ² = 97	352千円/m ² = 101	350千円/m ² = 100

(一団の土地の査定計算一覧表)

(単価千円未満、総額万円未満四捨五入)

	標準価格	個別格差補正	土地(所有権)価格	土地(所有権)価格	権利割合	土地査定額(単価)	土地査定額(単価)	面積	土地査定額(総額)
土地 (宅地)	457,000円/m ²	$\times \frac{85}{100} \times 100\%$	388,000円/m ²	388,000円/m ²	所有権	388,000円/m ²	388,000円/m ²	211.20m ²	81,950,000円
別途私道等	円/m ²	$\times \frac{-}{100} \times \%$							円
合計									81,950,000円

根拠の正誤はともかく、
本物件は1億200万円で現に売却できているので
この計算は誤差2千万円の大きな間違い