

不動産査定書

Sample



共有名義不動産お悩み相談センター

フジ相続税理士法人／株式会社フジ総合鑑定（フジ総合グループ）

この資料は「共有名義不動産お悩み相談センター」で作成する不動産査定書のサンプルです。一例としてご覧ください。

実際の査定に必要な資料は不動産により異なります。

テキスト、画像等の無断転載・無断使用はご遠慮ください。

不動産査定書サンプル

◎近隣取引事例・地価公示・路線価等による査定

地積：233.65㎡ 建物：206.86㎡（S造2階建・昭和57年築 用途地域：第一種低層住居専用地域 建ぺい率：50% 容積率：100% 池上駅)

○取引事例による土地価格試算

	住所	用途	土地面積	最寄駅(徒歩分)	価格	単価(㎡)	単価(坪)	調整後㎡/単価	成約年月日
事例1	 	一低	206.25㎡	 	10,500万円	50.9万円	168万円	50.9万円	2022年3月14日
事例2		一低	108.43㎡		5,580万円	51.5万円	169.8万円	51.9万円	2020年4月19日
事例3		一低	109.11㎡		6,300万円	57.7万円	190.5万円	49.2万円	2017年2月3日
事例4						万円	万円	万円	万円
平均					7,460万円	53.367万円	176.10万円	50.7万円	

※調整後：成約年度と本年度の地価公示価格増減率を加味・物件が特定できる場合は路線価差を加味

※事例1：物件住所不明のため調整不可 延床面積70.47㎡の古屋有り ※事例2：成約年度と比較し近隣公示地価が約0.8%上昇の為51.5万円×1.008=51.9万円

※事例3：成約年度と比較し近隣公示地価が約8%上昇の為57.7万円×1.08=62.3万円 路線価43万円の為34÷43=0.79×62.3万円=49.2万円 平坦地

※本件土地面積233.65㎡×50.7万円×0.9(傾斜地割引率)=10,661万円(土地価格1)

○国土交通省の地価公示による土地価格試算

	住所	用途	土地面積	最寄駅(徒歩分)	価格	単価(㎡)	単価(坪)	調整後㎡/単価	備考
公示地点1	 	一住	165㎡	 	7,689.0万円	46.6万円	153.8万円	42.8万円	路線価㎡/37万円・北西6M
調査地点1		一住	190㎡		8,835.0万円	46.5万円	153.5万円	41.6万円	路線価㎡/38万円・北東6M
平均					8,262.0万円	46.55万円	153.65万円	42.2万円	

※調整後㎡/単価：本件路線価と公示地点路線価の価格差を考慮し調整した㎡単価

※本件土地面積233.65㎡×42.2万円÷0.95%(時価調整)×0.9(傾斜地割引率)=9,341万円(土地価格2)

○路線価による土地価格試算

	用途	単価(㎡)	単価(坪)	備考
本件土地南側道路路線価	一低	34万円	112.2万円	
		万円	万円	
平均		34万円	112.2万円	

※本件土地面積233.65㎡×34万円÷0.8(時価調整)×0.9(傾斜地割引率)=8937.1万円(土地価格3)

試算価格：89,000,000円～107,000,000円

※上記試算価格は更地価格です。

○周辺の取引ベースによる建物価格試算

延床面積	構造	木造建築費(㎡)	新築した場合の価格(概算)	残存価格10%(概算)	①による残存価値
206.86㎡	鉄骨	298,000円	61,644,280円	6,160,000円	0円

※法定耐用年数27年・経過年40年 耐用年数超過・・・①

コメント

本物件に関しては、現在の建物の状況により査定価格が大きく変わります。室内の内見をさせて頂ければ、より精度の高い査定が出来ると思料します。まず、土地価格については上記試算価格で導いた価格を更地の査定価格としますが、①建物の再利用が可能と判断できる場合と、②建物の再利用は不可と判断される場合で査定価格が変わってきます。まず①のケースでは上記建物試算価格を土地試算価格に加算し、その上でリフォームに要する費用を控除する方法で査定価格を導き出します。②のケースでは土地試算価格から解体費用を控除した金額が査定価格となります。本物件は雨漏りの情報等も有り、ケース②の可能性が高いと思料し、ケース②を前提とした査定価格を導きます。建物の解体費用の目安について解説します。1階がRC造駐車場で39.29㎡、実質の2・3階が鉄骨造と推察します。RC部分の解体費用目安は坪当たり8.5万円(税込)、鉄骨造部分は坪当たり6.5万円(税込)となり35%程度の業者利益経費が加わります。

解体費用概算：(1F 11.9坪×8.5万円) + (2・3F 62.6坪×6.5万円) = 508万円×1.35=685.8万円・・・概算700万円
解体費用を概算700万円(税込)とし、土地試算価格からこの解体費用を控除した価格が本物件の査定価格となります。

◎査定価格

査定価格：82,000,000円～100,000,000円

※上記査定価格は現況建物付空渡しの価格です。

※本査定は机上査定につき、土地や建物の利用状況や建物の内外装や設備の保守管理状況等により査定価格が前後します。また、この査定書は不動産ご所有者様の売却検討にあたり、売却価格の目安をご提案する目的で作成したもので、上記査定金額での売却をお約束するものではありません。

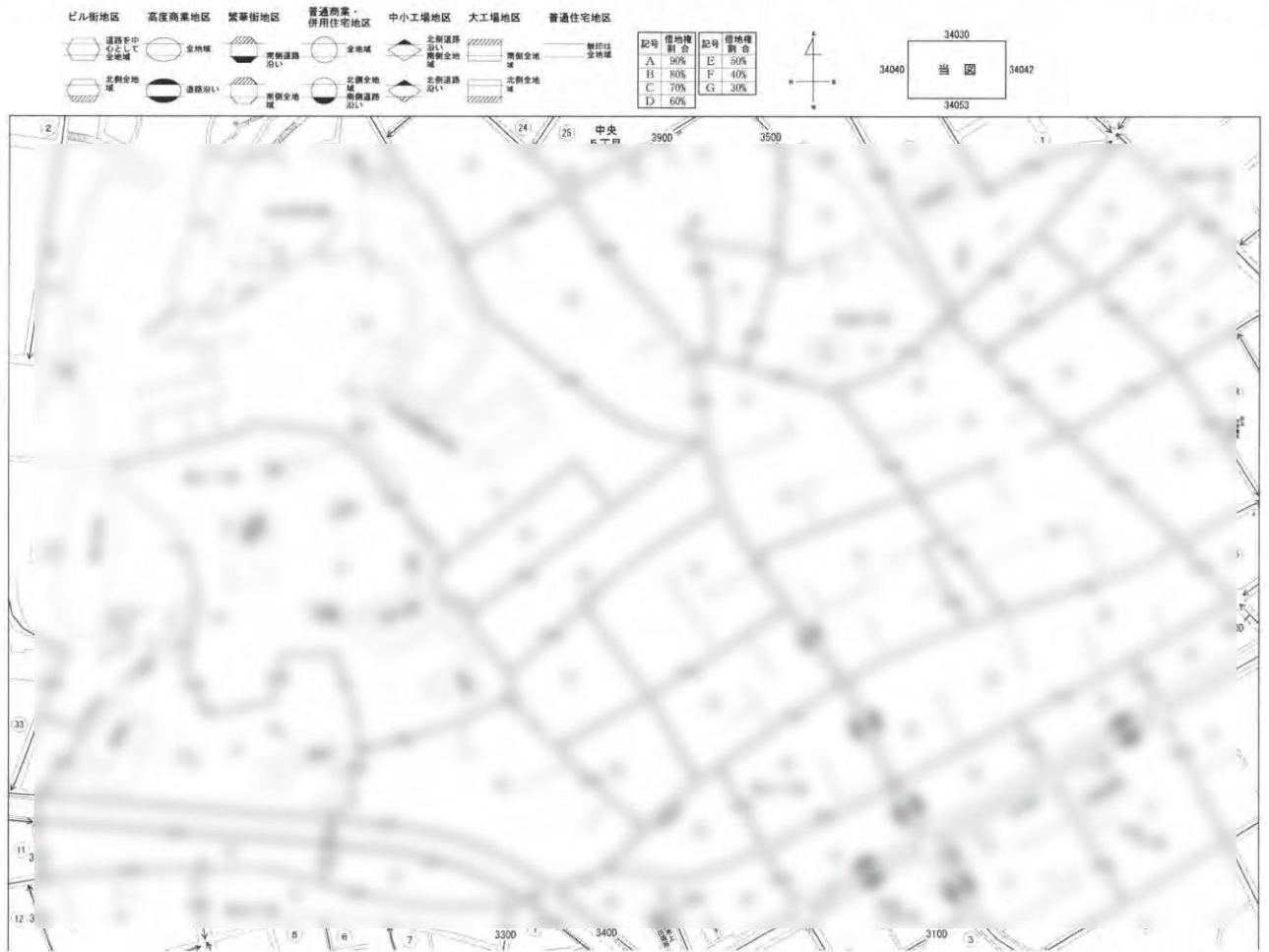
査定価格の根拠となる資料 | 登記簿謄本

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成12年6月22日	不動産番号	
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所 在				余白	
① 地 番	②地 目	③ 地 積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
	宅地	233:65		余白	
余白	余白	余白	:	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項	
			:	の規定により移記	
			:	平成12年6月22日	

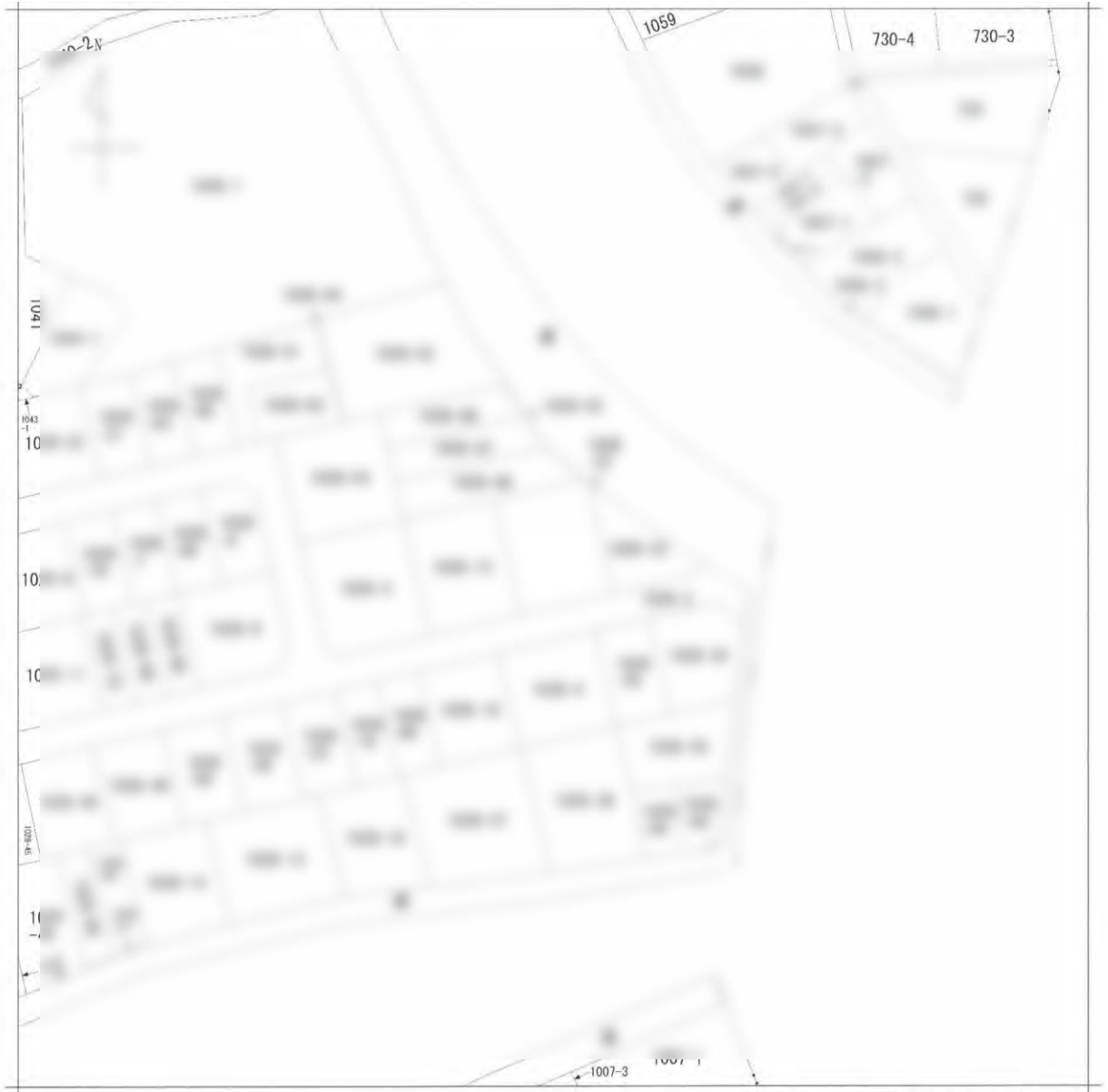
権 利 部 (甲 区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転		
	余白		
2	所有権移転		

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

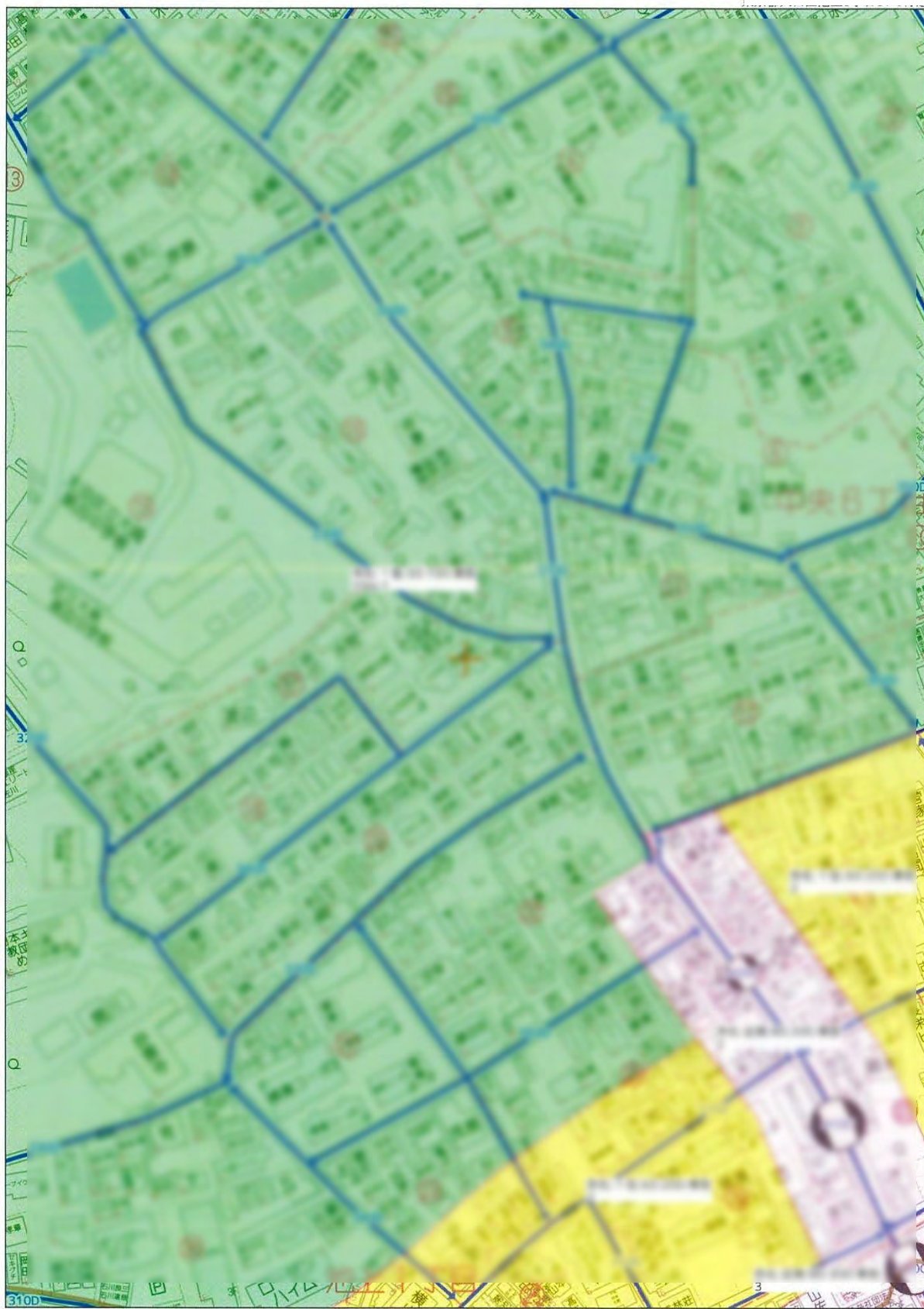
査定価格の根拠となる資料 | 路線価図



査定価格の根拠となる資料 | 公図



請求部	所在	[REDACTED]				地番	[REDACTED]			
出力尺	1/600	精度区		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補事項		

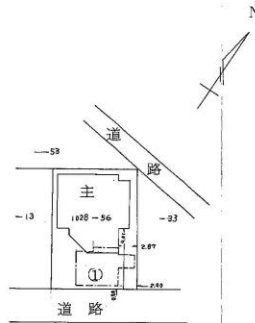
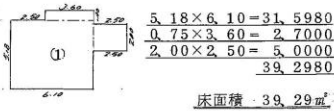
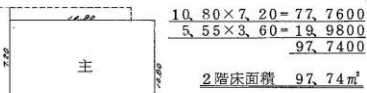


査定価格の根拠となる資料 | 建物図面

登記年月日：昭和58年3月29日

各階平面図

家屋番号 建物図面
 建物の所在



201404

作製者 縮尺 1/250

申請人 縮尺 1/500

58.3.29

国土交通省 地価公示

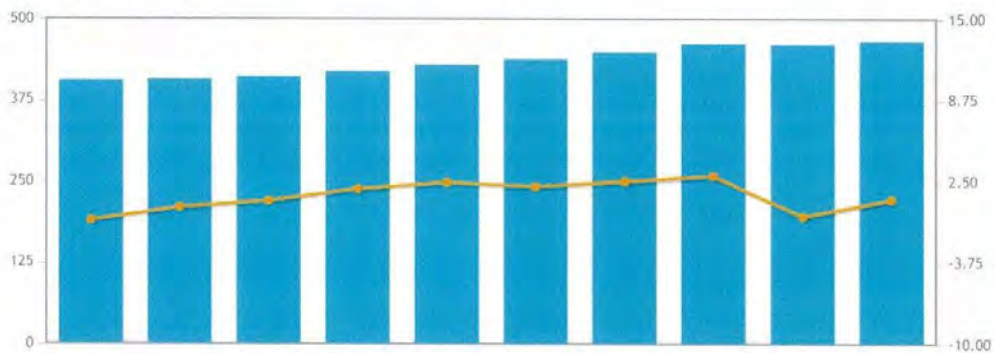
■ 調査対象範囲の地価公示

調査対象範囲	500m以内	標準サンプル数	1件
平均価格	466千円/㎡	過去1年間の変動率	1.1%



● 50千円/m ² 未満	● 50千円/m ² ～100千円/m ²	● 100千円/m ² ～200千円/m ²	● 200千円/m ² ～300千円/m ²	● 300千円/m ² ～400千円/m ²	● 400千円/m ² ～500千円/m ²	● 500千円/m ² ～600千円/m ²	● 600千円/m ² ～700千円/m ²	● 700千円/m ² ～800千円/m ²	● 800千円/m ² 超
--------------------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--------------------------

■ 平均価格の推移

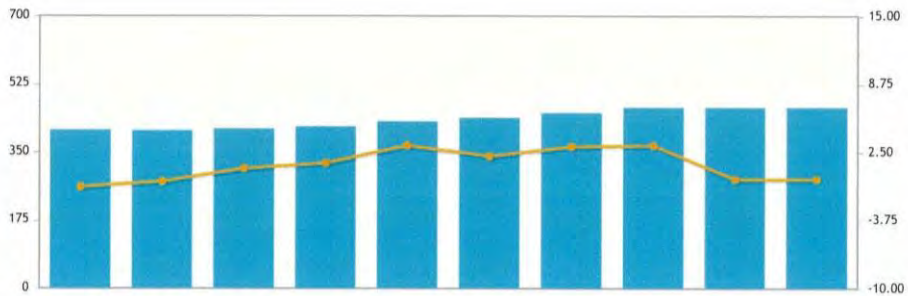
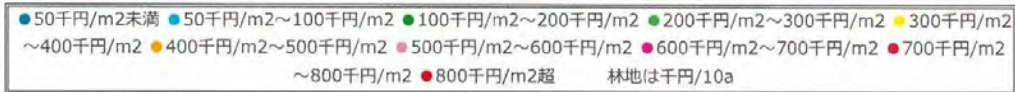
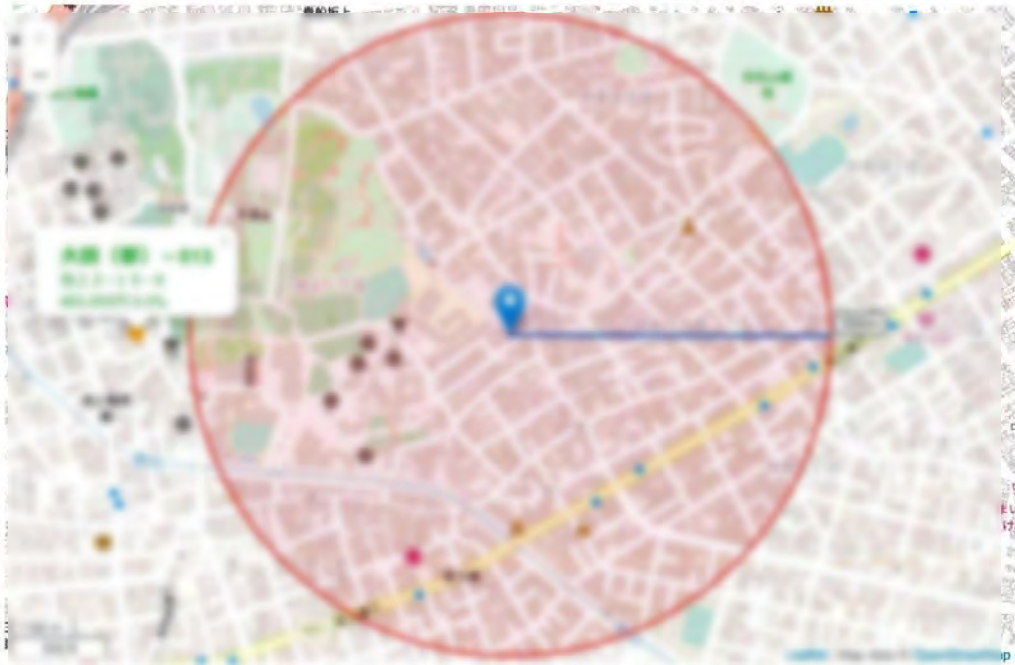


平均価格	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
価格(千円)/㎡	405	407	411	419	429	438	449	462	461	466
平均変動率	△0.5%	0.5%	1.0%	1.9%	2.4%	2.1%	2.5%	2.9%	△0.2%	1.1%

都道府県 地価調査

■ 調査対象範囲の地価調査

調査対象範囲	500m以内	標準サンプル数	
平均価格	-	過去1年間の変動率	-



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
価格 (千円)	407	406	410	416	429	438	451	465	465	465
変動率	△0.7%	△0.2%	1.0%	1.5%	3.1%	2.1%	3.0%	3.1%	0.0%	0.0%

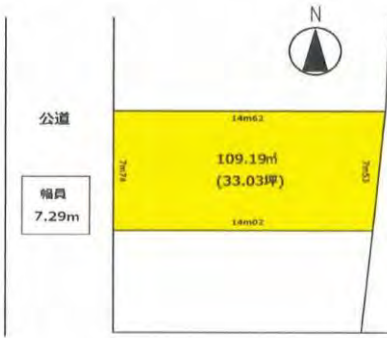
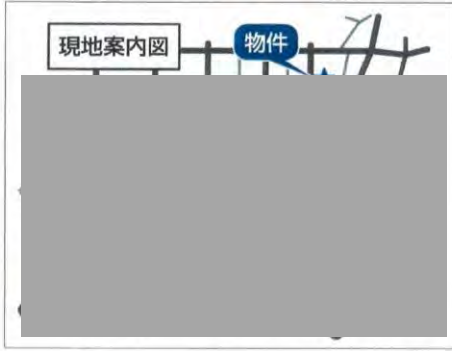
売買物件概要（成約）

データ種類	成約売	物件種目	中古戸建
物件種別	売一戸建	土地権利	所有権
物件番号	100118382820	媒介契約年月日	
成約年月日	令和 4年 3月14日		
取引態様	専属		
成約価格	1億500万円	消費税	
土地面積	206.25㎡	建物面積	70.47㎡
私道面積	㎡	面積計測方式	公簿
所在地	[REDACTED]		
沿線名		最寄駅	
その他交通手段		バス	分 歩 分 歩 m 車 km
間取部屋数	4	間取タイプ	L D K
詳細間取			
築年月	昭和41年 2月	地上階層	2階
建物構造		地下階層	階
		駐車場	
現況	空家	引渡	
引渡時期	相談		
都市計画	市街	用途地域	一低
地目		容積率	100%
建ぺい率	50%		
借地料	円		
地勢			
接道状況		接道接面	m
接道種別			
接道位置指定			
接道1方向	南	接道1幅員	4.8m
接道2方向		接道2幅員	m
図面	無		
備考			

間取タイプ、詳細間取にSが含まれる場合、納戸等を表します。

売地

～閑静な住宅街 子育てに適した立地です～



物件概要	
住居表示	
【敷地部分】	
地番	
地目	宅地
地積	109.11㎡ (約33坪)
【用途地域】	
用途地域	第一種低層住居専用地域
公法制限	第一種高度地区・準防火地域
建ぺい率	50%
容積率	100%
日影規制	4h-2.5h 測定面の高さ1.5m
● 現況 / 更地	
● 埋蔵文化財包蔵地(遺跡名「久が原」)	
● 西側公道(幅員7.29m)に面しています	

【周辺環境】



価格 **6300**万円

図面と現況が相違する場合、現況優先とします。

土地	価格 5,580 万円	交通		所在	
----	--------------------	----	--	----	--

Sales point



■ 建築条件付売地ではありません。
お好みのハウスメーカー、工務店にて建物建築可能です



地形図 ※実測図ではありません

権利	所有権		
借地料	-	借地期間	-
土地面積	[公道] 108.43㎡	(約32.80坪)	
セットバック	-		
他私道負担面積	-		
地目	宅地		
接面道路1	幅員約5.4m-公道	接道開口1	約9.5m
接面道路2	-	接道開口2	-
建築条件	無		
建ぺい率	50%		
容積率	100%		
用途地域	第一種低層住居専用地域		
地域・地区	第一種高度地区、準防火地域		
都市計画区域	市街化区域		
都市計画道路	無		
土地区画整理	無		
その他法令上の制限	絶対高さ制限10m		
施設	水道 : 公営	ガス : 都市ガス	
設備	汚水 : 本下水	雑排水 : 本下水	
引渡	現況 : 更地		
交渉	引渡 : 相談		
備考	<p>※このハウジングマップは概略図です。 形状等が現況と異なる場合は現況優先となることをご了承ください。</p>		
	<p>Web-check! </p>		