

サンプル 様

# 不動産価格査定報告書

令和1年10月11日



株式会社キングトラスト

愛知県小牧市堀の内5-101-1

物件(江南市飛高町門野117番地)

株式会社東京カンテイ

東京都品川区上大崎3-8-3

\*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。

令和1年10月11日

サンプル 様

株式会社キングトラスト  
愛知県小牧市堀の内5-101-1

この度は、弊社へ査定のご用命をいただき、ありがとうございました。  
査定ご依頼物件につき、宅地建物取引業法第34条の2第2項の規定に基づき、査定結果を次の通りご報告申し上げます。

この査定書は不動産の鑑定評価に関する法律に基づく不動産鑑定評価書に代わるものではなく媒介価格に関する意見の根拠として作成したものであり、他の目的に利用したり、第三者に口外する事のないようお願い申し上げます。

この査定書は媒介開始より3ヶ月程度で売却可能と思われる価格ですが、市場動向・社会情勢の変化などがあった時、又は3ヶ月を経過した時に見直しが必要となる場合がありますので、あらかじめご了承ください。この査定書がお客様のご検討材料としてお役に立てば幸いです。今後とも宜しくお願い申し上げます。

## 宅地の概要

所在・地番	愛知県江南市飛高町門野 1 1 7		
住居表示	飛高町門野 1 1 7		
交通	江南 徒歩19分 約 1,488 m	地目 ( 公簿 )	宅地
面積	公簿 100.00 m <sup>2</sup> ( 30.25 坪)	権利	所有権 100 %
道路	4.0m 公道		
都市計画	市街化区域	建蔽率	60 %
用途地域	第一種住居地域	容積率	200 %
その他法令上の制限			
特記事項			

## 私道等の概要 (私道等 無 )


所在			
面積		権利	
種類		地目 ( )	
特記事項			

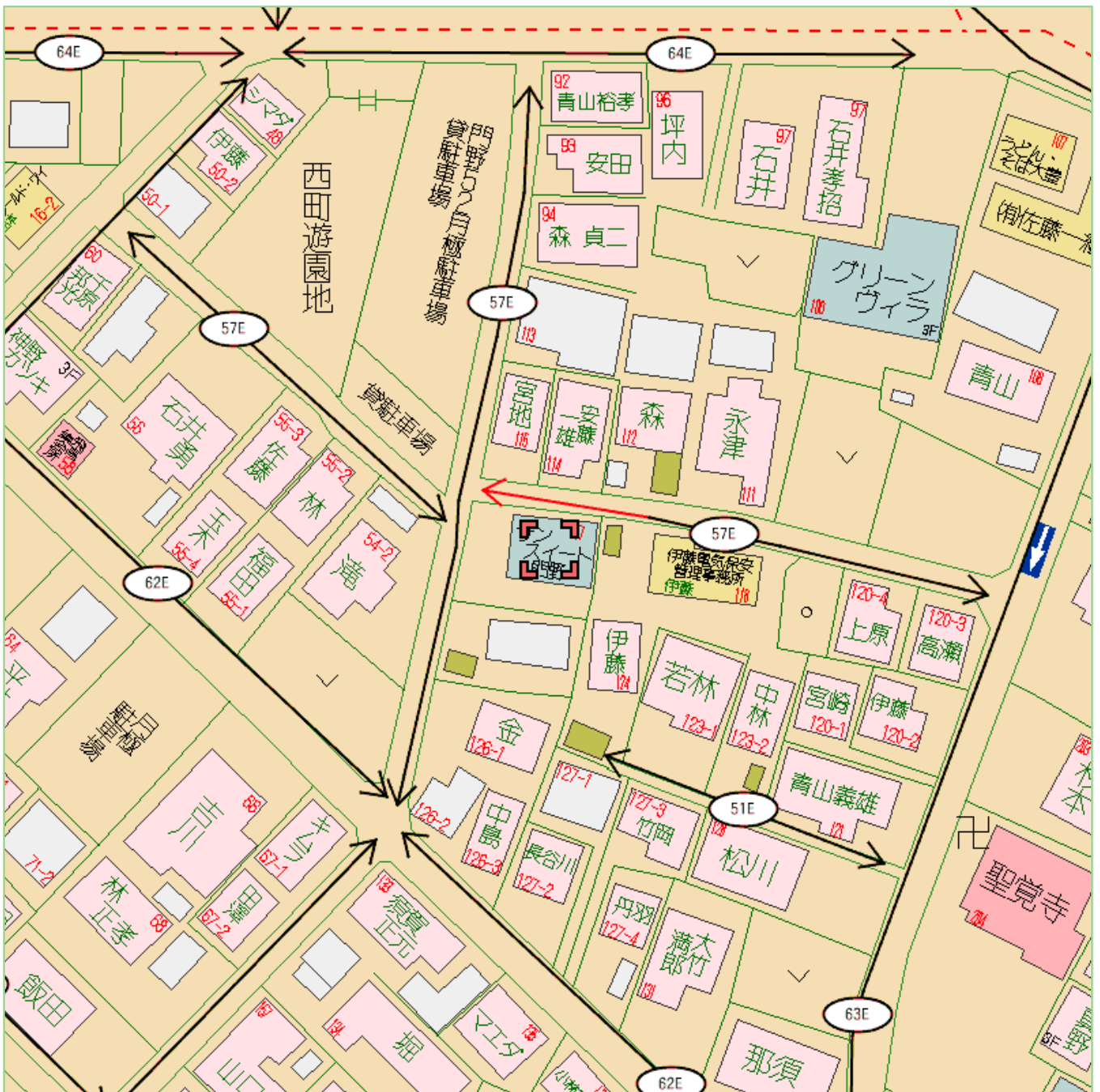
## 建物の概要

	建物 1	建物 2
家屋番号	117番	
種類	居宅	
構造・階数	軽量鉄骨造 2階建	
延床面積	180.00 m <sup>2</sup> ( 54.45 坪)	
建築年月	平成20年3月	
増改築年月		
特記事項		

# 対象地位置図

所在・地番	愛知県江南市飛高町門野 1 1 7
住居表示	飛高町門野 1 1 7

(縦 150 m × 横 150 m) 



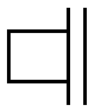
(C) 2019 ZENRIN CO., LTD. (許諾番号Z04C第217号)

選択した路線価等(千円/㎡) : 57E (平成30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 (北西)	103.0
	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
			103.0 100.0 (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	江南 徒歩19分 約 1,488m	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 第一種住居地域 (60%・200%)	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)		$\frac{103.0}{100} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100.0}{100}$	103 100

Step 1



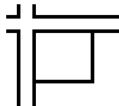
100%

【標準的画地の設定】

前面道路沿い対象地付近に  
◇面積規模100~150㎡程度  
◇間口:奥行=1:1.5  
◇一方路(東)の長方形の  
標準的画地を想定する。

標準的画地の価格  
96,100 円/㎡  
( 31.8 万円/坪)

Step 2



103.0%

【接道・方位の比較】

標準的画地 [一方路(東)]  
と対象地 [角地(北西)]と  
を比較して、接道方位の格差  
率を求める。

接道・方位の格差率  $\frac{103.0}{100.0}$

Step 3



103%

【個別的要因の比較】

Step2と同様に、各要因を比較して  
対象地の個別格差率を求める。

画地 × 環境 × 街路 × 交通 × 行政 × その他  
条件 × 条件 × 条件 × 条件 × 条件 × 条件

$\frac{103}{100}$

対象地の価格 (所有権価格)  
99,000 円/㎡  
( 32.7 万円/坪)

		建物1 117番	建物2	
①	構造	軽量鉄骨造		
②	階数	2階建		
③	用途	居宅		
④	建物のグレード	中級		
⑤	建物再調達原価	227,000 円/m <sup>2</sup>		①と④より求めた。
⑥	延床面積	180.00 m <sup>2</sup>		
⑦	建築年月	平成20年3月 経過年数の基準		
⑧	増改築年月			
⑨	総耐用年数	20 年		①より求めた。
⑩	経過年数	12 年		⑦又は⑧より求めた。
⑪	残存耐用年数	8 年		⑨－⑩
⑫	残価率	0 %		
⑬	観察増・減価率	0 %		
⑭	その他の増・減価率	0 %		
⑮	現在価値率	40 %		
⑯	建物査定額(単価)	91,000 円/m <sup>2</sup>		⑤×⑮
⑰	建物査定額(総額)	16,380,000 円		⑥×⑯

\* ⑮現在価値率の計算式:

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

\* ⑯建物査定額(単価)は千円未満四捨五入。

\* ⑰建物査定額(総額)は万円未満四捨五入。

	対象地	公示地 江南-3	事例1 売出	事例2 取引	事例3 取引
所在	愛知県江南市飛高町門野117	愛知県江南市飛高町泉101番	江南市飛高町門野	江南市飛高町門野	江南市飛高町門野
年月	令和1年10月11日	平成31年1月	平成30年5月	平成30年12月	平成31年2月
価格(*1)	—	73,000 円/㎡ ( 24.1 万円/坪 )	124,730 円/㎡ ( 41.2 万円/坪 )	94,060 円/㎡ ( 31.1 万円/坪 )	91,980 円/㎡ ( 30.4 万円/坪 )
道路幅員	4.0 m	4.0 m	5.3 m	2.9 m	4.0 m
最寄駅	江南 徒歩19分	江南	江南	江南	江南
	1,488 m	1,500 m	1,430 m	1,600 m	1,600 m
用途	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
建蔽率/容積率	60 / 200	60 / 200	60 / 200	60 / 200	60 / 200

(\*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、土地は比較し易いように角地・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 1,909m × 横 1,909m）



\* 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

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

\* 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/㎡)	
(江南-3)	73,000	× 100.2/100	× 100/102	≐ 71,700	
	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	124,730	× 100.4/100	× 100/111	× 90/100	≐ 102,000
事例2 取引	94,060	× 100.2/100	× 100/100	× -/100	≐ 94,200
事例3 取引	91,980	× 100.2/100	× 100/100	× -/100	≐ 92,200

(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。

	前面路線価等の種類と価格	地域格差率(対象地の路線価/事例地の路線価)
対象地	平成30年度相続税路線価 57千円/㎡	—
公示地	平成30年度相続税路線価 58千円/㎡	100/102 (≐ 57 / 58)
事例1	平成30年度相続税路線価 63千円/㎡	100/111 (≐ 57 / 63)
事例2	平成30年度相続税路線価 57千円/㎡	100/100 (≐ 57 / 57)
事例3	平成30年度相続税路線価 57千円/㎡	100/100 (≐ 57 / 57)

規準価格 (公示地と比較して求めた価格)	71,700 円/㎡ (23.7 万円/坪)	標準価格 (比準価格を採用した)	96,100 円/㎡ (31.8 万円/坪)
比準価格(中庸値) (事例地と比較して求めた価格)	96,100 円/㎡ (31.8 万円/坪)		規準比率 134 % (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。



# 対象不動産の査定額

標準価格 (比準価格を採用した)	96,100 円/㎡ ( 31.8 万円/坪)	規準価格 ( 公示地と比較して求めた価格 )	( 71,700 円/㎡ 23.7 万円/坪)
	規準比率 134 % (比準価格 ÷ 規準価格)	比準価格 ( 周辺の事例地と比較して求めた価格 )	( 96,100 円/㎡ 31.8 万円/坪)

土地(宅地)	標準価格	個別格差	土地(所有権)価格	
	96,100 円/㎡ × 103 /100 ( 31.8 万円/坪)	≒	99,000 円/㎡ ( 32.7 万円/坪)	
	土地(所有権)価格	権利割合	土地査定額(単価)	
	99,000 円/㎡ × 100 % ( 32.7 万円/坪)	≒	99,000 円/㎡ ( 32.7 万円/坪)	
	土地査定額(単価)	土地面積	土地査定額(総額)	
	99,000 円/㎡ × 100.00 ㎡ ( 32.7 万円/坪)	≒	9,900,000 円	
私道等	標準価格	個別格差	土地(所有権)価格	
	円/㎡ × /100 ( 万円/坪)	≒	円/㎡ ( 万円/坪)	
	土地(所有権)価格	権利割合	土地査定額(単価)	
	円/㎡ × % ( 万円/坪)	≒	円/㎡ ( 万円/坪)	
	土地査定額(単価)	土地面積	土地査定額(総額)	
	円/㎡ × ㎡ ( 万円/坪)	≒	円	土地査定額合計 9,900,000 円
建物 1	再調達原価	現在価値率	建物査定額(単価)	
	227,000 円/㎡ × 40 % ( 75.0 万円/坪)	≒	91,000 円/㎡ ( 30.1 万円/坪)	
	建物査定額(単価)	延床面積	建物査定額(総額)	
	91,000 円/㎡ × 180.00 ㎡ ( 30.1 万円/坪)	≒	16,380,000 円	
建物 2	再調達原価	現在価値率	建物査定額(単価)	
	円/㎡ × % ( 万円/坪)	≒	円/㎡ ( 万円/坪)	
	建物査定額(単価)	延床面積	建物査定額(総額)	
	円/㎡ × ㎡ ( 万円/坪)	≒	円	建物査定額合計 16,380,000 円

査定額

26,280,000 円

価格時点 令和1年10月11日

土地査定額合計

建物査定額合計

流通性比率

査定額合計

( 9,900,000 円 + 16,380,000 円 ) × 100 % = 26,280,000 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。査定額合計万円未満四捨五入。  
※建物：総額万円未満四捨五入。

売出提案価格

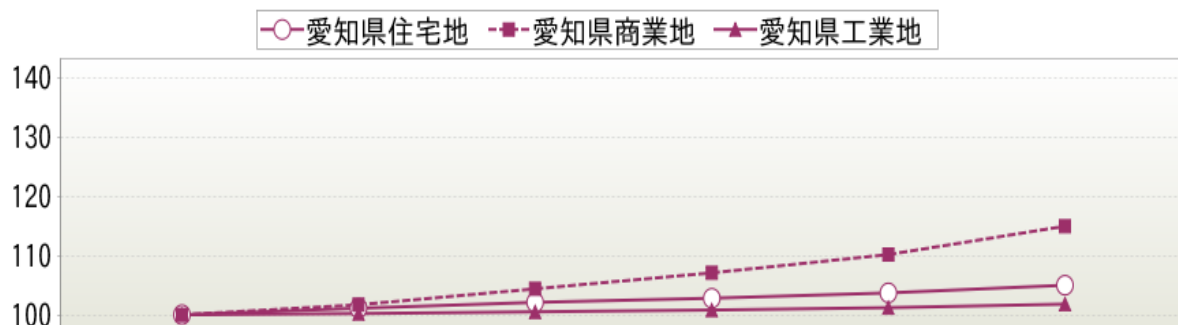
2,550 万円 ~ 2700 万円

ご提案

こちらに各物件の詳細な提案等を記載させていただきます。

# 地価変動指数グラフ

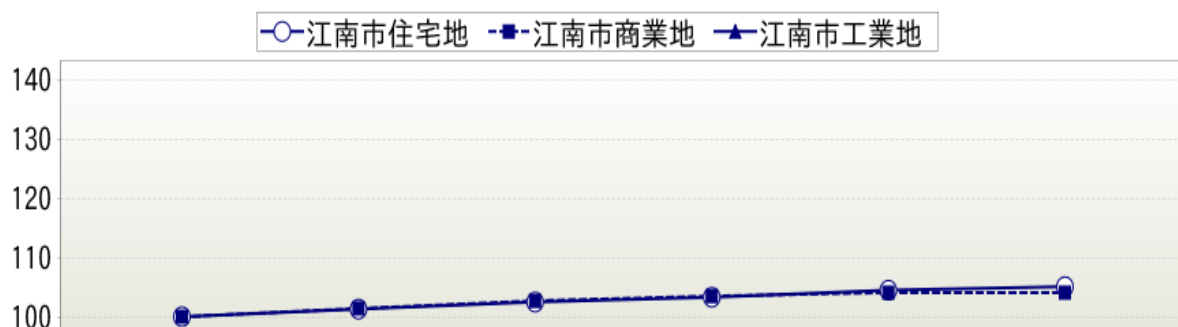
## ■ 愛知県



	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
住宅地	100.0	101.1	102.1	102.8	103.7	105.0
商業地	100.0	101.7	104.4	107.1	110.2	115.0
工業地	100.0	100.2	100.5	100.8	101.2	101.8

(各年1月時点の指数で比較)

## ■ 江南市



	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
住宅地	100.0	101.3	102.5	103.3	104.5	105.1
商業地	100.0	101.4	102.7	103.5	104.1	104.1
工業地	-	-	-	-	-	-

(各年1月時点の指数で比較)

## 解説

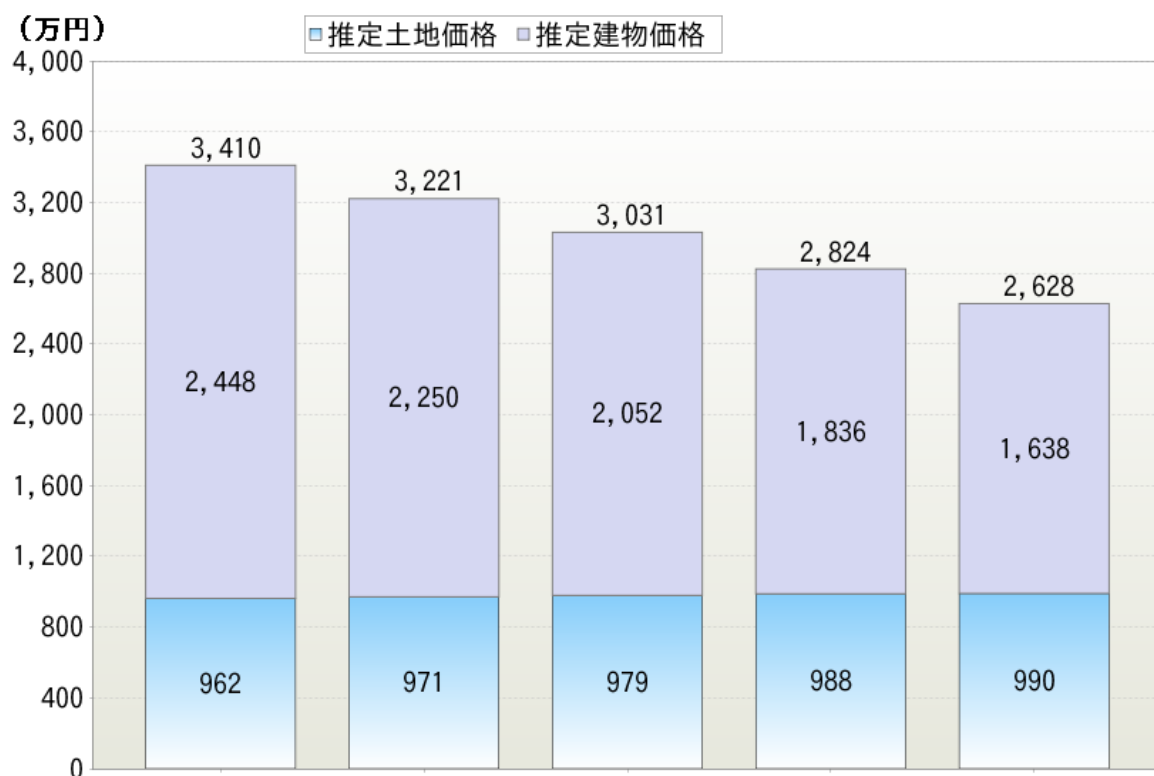
- 地価変動率は、公示地・基準地の継続地点の対前年平均変動率を用途ごとに指数化して作成しています。
- 市区町村のグラフでは、原則として工業地の変動指数を表示していません。査定に工業地の公示・基準地を用いたときのみ表示します。
- 地価変動指数は、地価公示・地価調査の発表を受けて過去に遡って再計算します。そのため、地価公示・地価調査の発表後に指数が変更されることがあります。

情報提供

東京カンテイ  
令和1年10月11日

1008543 - 1

# 推定価格推移グラフ



	2015/10	2016/10	2017/10	2018/10	2019/10
推定土地価格	962	971	979	988	990
推定建物価格	2,448	2,250	2,052	1,836	1,638
土地建物合計	3,410	3,221	3,031	2,824	2,628

## 解説

- このグラフで表示している土地・建物価格は、流通性比率(市場性増減価率)を考慮していません。
- 建物が過去4年以内に建てられたものである場合、新築の年より前の年については、本来建物は存在しませんが、便宜的に新築時の建物推定価格を表示します。

情報提供

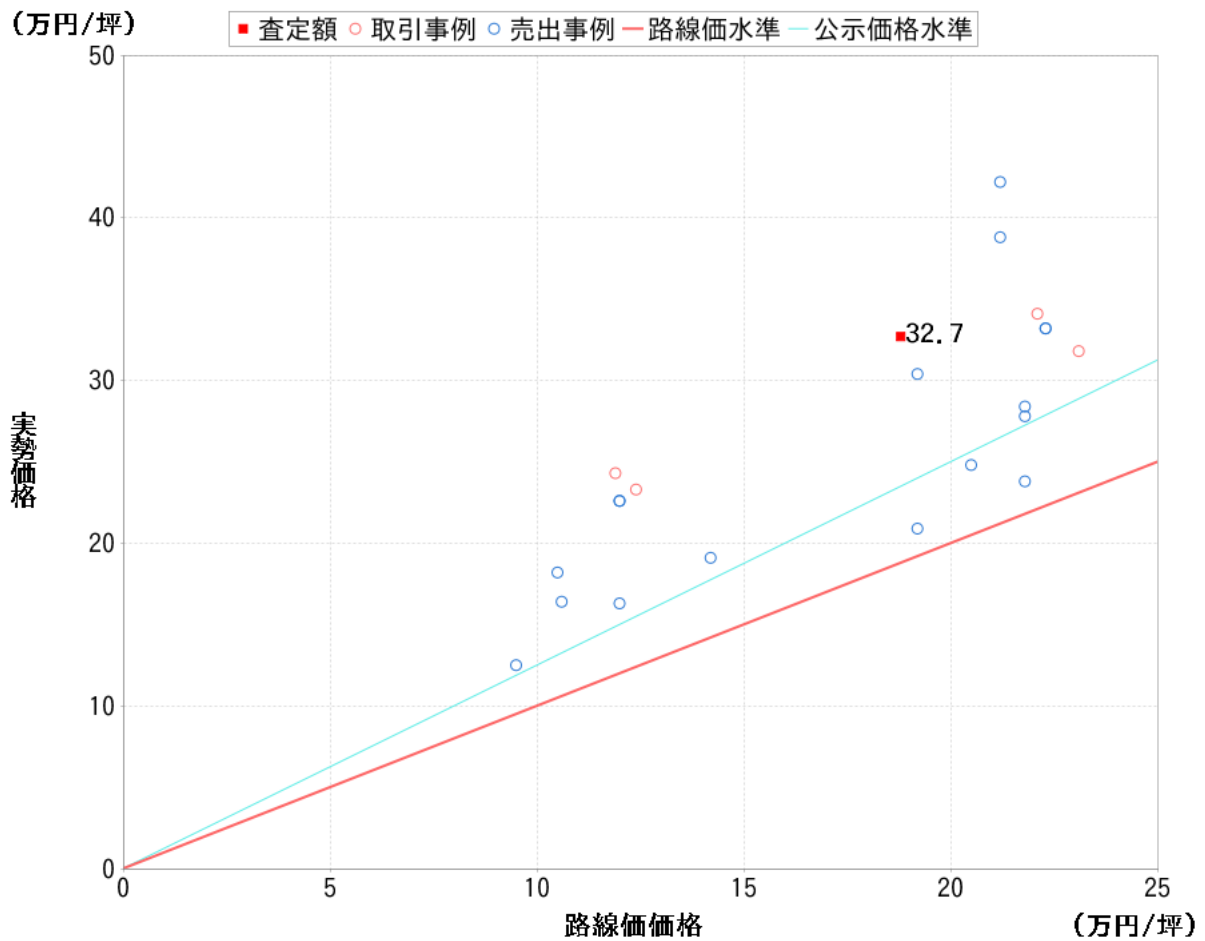
東京カンテイ

令和1年10月11日

1008543 - 1

# 実勢価格データ

## 江南市



### 解説

- 集計エリアの過去6か月分の標準的画地1坪あたりの価格の分布状況。
- グラフの縦軸は査定価格、取引価格、売出価格、横軸は各々の事例の前面路線価価格を表します。
- 路線価水準は(—)路線価と同程度の価格、公示価格水準(—)は公示価格と同程度の価格を表します。

情報提供

東京カンテイ  
令和1年10月11日

1008543 - 1