査定日　平成○○年○月○日

○○○○様

土地価格査定書

株式会社　査定不動産
担当　○○○○
TEL　000-000-0000
EMAIL　○○@○○○○.　ＪＰ

※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。

査定地情報

土地価格査定書

■査定地情報

査定地	福岡県×××市××××××××××××		
面積	118.42㎡		
建ぺい率	80%	容積率	60%
交通	徒歩圏		
都市計画	市街化区域		
用途地域	一種低層住専		
査定地名	○○○○○○○○○○○○○○○○		

■査定地の位置図



※地図はイメージです

査定地情報

土地価格査定書

■査定地の写真



■査定地の地形図



土地価格査定書

査定日　平成○○年○○月○○日
株式会社　査定不動産

査定地	福岡市××区××町××丁目×××ー×××
事例地１	【成約事例】福岡市××区□□町
事例地２	【登録情報】福岡市××区△△町
事例地３	【宅建調査地価】福岡市××区○○町
路線価	【公示地価】福岡市××区◎◎町

土地価格の算出	
査定地の評点	110.5
査定地の土地査定価格	6,612,843円
査定地の面積	118.42㎡
流通性比率	1.00
査定地の建物査定価格	3,789,440円
査定地の査定価格	**10,402,283円**

（注）この土地価格査定書は「宅地建物取引業法第34条の2第2項」の価額または評価額の根拠を明らかにするために使用するものであり、鑑定評価のために使用するものではありません。
ここで使用した取引事例の内容は、他に漏らさないでください。

査定についての考え方

タイトルは自由に設定できます

フリー入力欄は、入力が多くなると自動的にページが増えます

査定地格差情報

条件項目	格差		評点	
1.交通の便	徒歩圏	5分以内		+3
2.買物の便	最寄商店街まで徒歩で	5分以内		+1.5
3.前面道路の状況	接道状況・方位	一方・東	+1	+1
	前面道路の幅員	4～5m	0	
	前面道路の舗装状況	完全舗装	0	
4.形状	宅地の形状	やや整形		-3
5.間口	前面道路との接面長	12m以上		0
6.排水施設	下水道等の設備状況	公共下水		+5
7.街路の整備	周辺街路の整備や配置の状況	啓作的で整然		+3
8.周辺の状況	街並み	一般住宅地	0	0
	嫌悪施設の有無	なし	0	
9.隣地の状況	隣地の利用状況	優る		+5
10.騒音・振動	騒音や振動の有無	なし		0
11.日照・採光	日照・採光・通風などの状況	やや悪い		-5
12.その他	都市計画道路	影響なし	0	0
	路地上敷地	—	0	
	崖地・法地	—	0	
	高圧線下地	—	0	
	眺望・計算	普通	0	
	前面道路より低い土地	普通	0	
合計				10.5

事例地情報

■事例地情報

	事例地1	事例地2	事例地3
住所	福岡市□□町	福岡市△△町	福岡市○○町
地点種類	成約情報	登録情報	宅建調査地価
評点	110.5	110.5	110.5
時点減価修正	100%	90%	100%
単価	50,449円／㎡	48,380円／㎡	52,873円／㎡

■事例地の位置図



※地図はイメージです

路線価情報

■路線価情報

	査定地	公示地価地点
住所	福岡市□□町	福岡市△△町
評点	110.5	110.5
路線価	61.930 円	54.570 円
時点修正		100%
単価		54.570 円

■公示地価地点の位置図



※地図はイメージです

査定地価格の計算

■事例地１からの計算（成約情報）

事例地１の単価 50,449 円 × (査定地の評点 110.5 ／ 事例地１の評点 110.5) × 査定地の面積 118.42 ㎡

＝ 事例地1を用いた査定額 6,612,843 円

■事例地２からの計算（登録情報）

事例地２の単価 50,449 円 × (査定地の評点 110.5 ／ 事例地２の評点 110.5) × 査定地の面積 118.42 ㎡

＝ 事例地２を用いた査定額 6,612,843 円

■事例地３からの計算（宅建調査地価）

事例地３の単価 50,449 円 × (査定地の評点 110.5 ／ 事例地３の評点 110.5) × 査定地の面積 118.42 ㎡

＝ 事例地３を用いた査定額 6,612,843 円

査定地価格の計算

■路線価からの計算

公示地価の単価 54,570 円 × (査定地の路線価 61,930 / 公示地価の路線価 54,570) × 査定地の面積 118.42 ㎡ × (査定地の評点 110.5 / 公示地価の評点 110.5) ＝ 路線価を用いた査定額 6,612,843 円

■査定額の計算

[事例地1を用いた査定額 6,612,843 円
＋ 事例地２を用いた査定額 6,612,843 円
＋ 事例地３を用いた査定額 6,612,843 円
＋ 路線価を用いた査定額 6,612,843 円] ÷ 4

■流通性比率による価格の調整

流通性比率とは、査定する土地が売りやすい物件か、売りにくい物件なのかという市場流通性の度合いです。査定地の所在地域における需給関係や、面積過大などで総額が大きくなり売りにくいなどの、流通性を示します

× 流通性比率 1.00 ＝ 流通性比率を乗した査定地の価格 6,612,843 円

査定地価格の計算

土地価格査定書

■建物の概要

家屋番号	00番0
構造	木造
階建	地上　2階
用途	居宅
建物グレード	普通
再調達原価	128,000円
建物面積	118.42㎡
築年月	新築年月　1998年　6月
耐用年数	20年
経過年数	15年
残存耐用年数	5年
特記事項	

■建物の査定額を計算

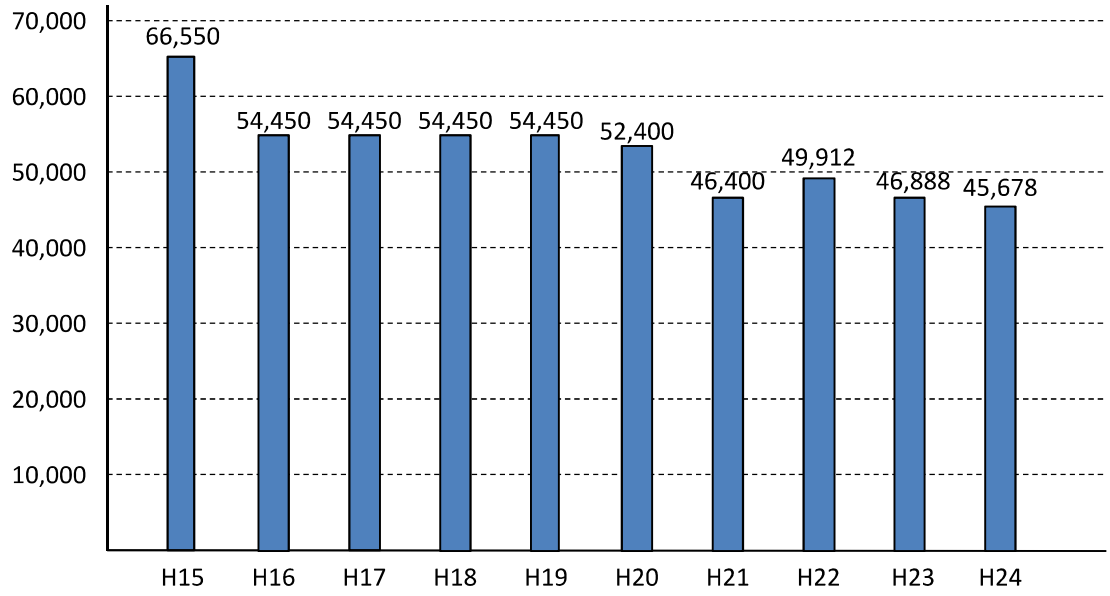
$$\frac{\text{残存耐用年数}\ 5}{\text{耐用年数}\ 20} \times 100 = \text{残存残価率}\ 25.00\ \%$$

■建物査定額の計算

$$\text{再調達原価}\ 128{,}000\ \text{円} \times \frac{\text{残存残価率}\ 25.00}{100} \times \text{建物面積}\ 118.42\ \text{㎡}$$

$$= \text{建物査定額}\ 3{,}789{,}440\ \text{円}$$

■事例地３：宅建調査地価の単価推移



年　度	事　例　地	
	㎡単価（円／㎡）	坪単価（円／坪）
平成15年	66,550	220,000
平成16年	54,450	180,000
平成17年	54,450	180,000
平成18年	54,450	180,000
平成19年	54,450	180,000
平成20年	52,938	175,002
平成21年	48,400	160,000
平成22年	49,912	164,998
平成23年	46,888	155,002
平成24年	45,678	151,002

（注１）この宅建調査地価単価推移グラフは、「宅地建物取引業法第34条の2第2項」の価額または評価額の根拠を明らかにするために使用するものであり、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ではありません。根拠の明示は、法律上の義務であるので、そのために行った価格の査定等に要した費用は、依頼者に請求できません。
（注２）この宅建調査地価単価推移グラフは、会員専用につき他の目的に使用しないでください
※１　宅建調査地価とは、福岡県宅建協会において各地域に任意に設定した場所です
※２　宅建調査地価の単価は、毎年２月に協会にて過去１年間の売買事例などを勘案し150㎡を基準に決定します
※３　本グラフは会員専用の内部資料につき、他に配賦してはならない。

■地価公示、地価公示価格（公示地価）について

◯地価公示とは
国土交通省の土地鑑定委員会が標準的な地点（標準値）を選んで、２名の鑑定評価委員（不動産鑑定士）の鑑定評価をもとに、毎年１月１日時点の１㎡あたりの正常な価格を判定し公示するものです。
一般的な土地取引の指標や公共事業用地の取得価格算定の基準とされ、適正な価格の形成に寄与することを目的としています。

◯地価公示価格とは
１．地価公示価格は、標準地の鑑定評価の基準に関する省令、不動産鑑定評価基準等に基づく評価手法により判定された売り手、買い手の双方に売り急ぎ、買い進み等の特殊な事情がない取引において成立すると認められる価格（正常な価格）を示すものです。

２．地価公示価格は、近隣地域の標準的な画地の価格です。
(1) 地価公示の標準地は、近隣地域（標準地を含む地域で、住宅地、商業地等当該標準地等の用途と土地の用途が同質と認められるまとまりのあるものをいう。）内で土地の利用状況、環境、地積、形状等について標準的な画地が選定されています。
(2) このため、地価公示価格は、近隣地域の標準的な画地の価格水準を示すものであって、最高又は最低の地価を示すものではありません。

３．地価公示価格は、近隣地域内のすべての土地の価格を画一的に示すものではありません。
(1) 土地の価格は、地域を異にする場合はもとより同一の近隣地域に所在するものであっても、地積、形状、接面道路の状況等個別の価格を形成する要因の違いに応じて異なるものです。
(2) 地価公示価格も、地積、形状、接面道路の状況等特定の条件を備えた具体的な画地の価格であるので、標準地等の近隣に所在する土地であっても、地価公示価格と均衡のとれた価格を算定するに当たっては、標準地等と当該土地との個々の価格を形成する要因を比較する必要があります。
(3) このため、実際の土地取引について地価公示価格等を利用する際は、価格とともに公示されている諸事項をも十分参考として要因を比較し、価格を算定する必要があります。

４．地価公示価格は、標準地等の基準日（１月１日）における１平方メートル当たりの価格です。 一般に土地の価格は、取引の時期によって変動しますが、地価公示価格は、１月１日を基準日として判定された価格であるので、実際の土地取引について、地価公示価格を利用する際は、価格時点の相違による土地の価格の変動を考慮して価格を算定する必要があります。

※国土交通省ホームページより

参考資料

■路線価とは

◯路線価とは
相続税や贈与税において土地等の価額は、時価により評価することとされています。しかし、納税者の皆様が相続税等の申告に当たり、土地等についてご自分で時価を把握することは必ずしも容易ではありません。そこで、相続税等の申告の便宜及び課税の公平を図る観点から、国税局（所）では毎年、全国の民有地について、土地等の評価額の基準となる路線価及び評価倍率を定めて公開しています。

（参考）
1 路線価等は、全国の民有地の宅地、田、畑、山林等を対象として定めています。
なお、路線価等の評価における宅地とは、住宅地、商業地、工業地等の用途にかかわらず、建物の敷地となる土地をいいます。
2 市街地的形態を形成する地域にある土地については路線価方式により評価し、その他の地域にある土地については倍率方式により評価します。
路線価及び評価倍率は、毎年1月1日を評価時点として、地価公示価格、売買実例価額、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価格等を基として算定した価格の80％により評価しています。
1 路線価方式による評価
路線価方式では、評価対象地が接する路線の路線価に、必要な画地調整率を乗じて評価額を算出します。路線価は、土地の価額がおおむね同一と認められる一連の土地が面している路線ごとに評価した1平方メートル当たりの価額です。
2 倍率方式による評価
倍率方式では、固定資産税評価額に地価事情の類似する地域ごとに定めた評価倍率を乗じて評価額を算出します。

※国税庁ホームページより

■宅建調査地価とは

公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会の地価調査員が周辺の取引事例を参考に独自に想定した地価です。
毎年２月１日を調査時点とし、過去１年間の売買事例より売り手・買い手双方に売り急ぎ、買い進み等の特殊な事情がない取引において成立すると認められる価格（正常な価格）について、２名以上の地価調査員による合議制により決定します。

当社の営業方針

タイトルは自由に設定できます



写真を1点、登録することが出来ます
配置する位置は固定です

テンプレートでページを作成します
全ての査定書の末尾に添付します