

査定日 年10月27日

様

# 不動産価格査定書



(株) SERA

担当 世良暢秀

TEL 093-603-3244

E-MAIL era-sera@ina.bbiq.jp

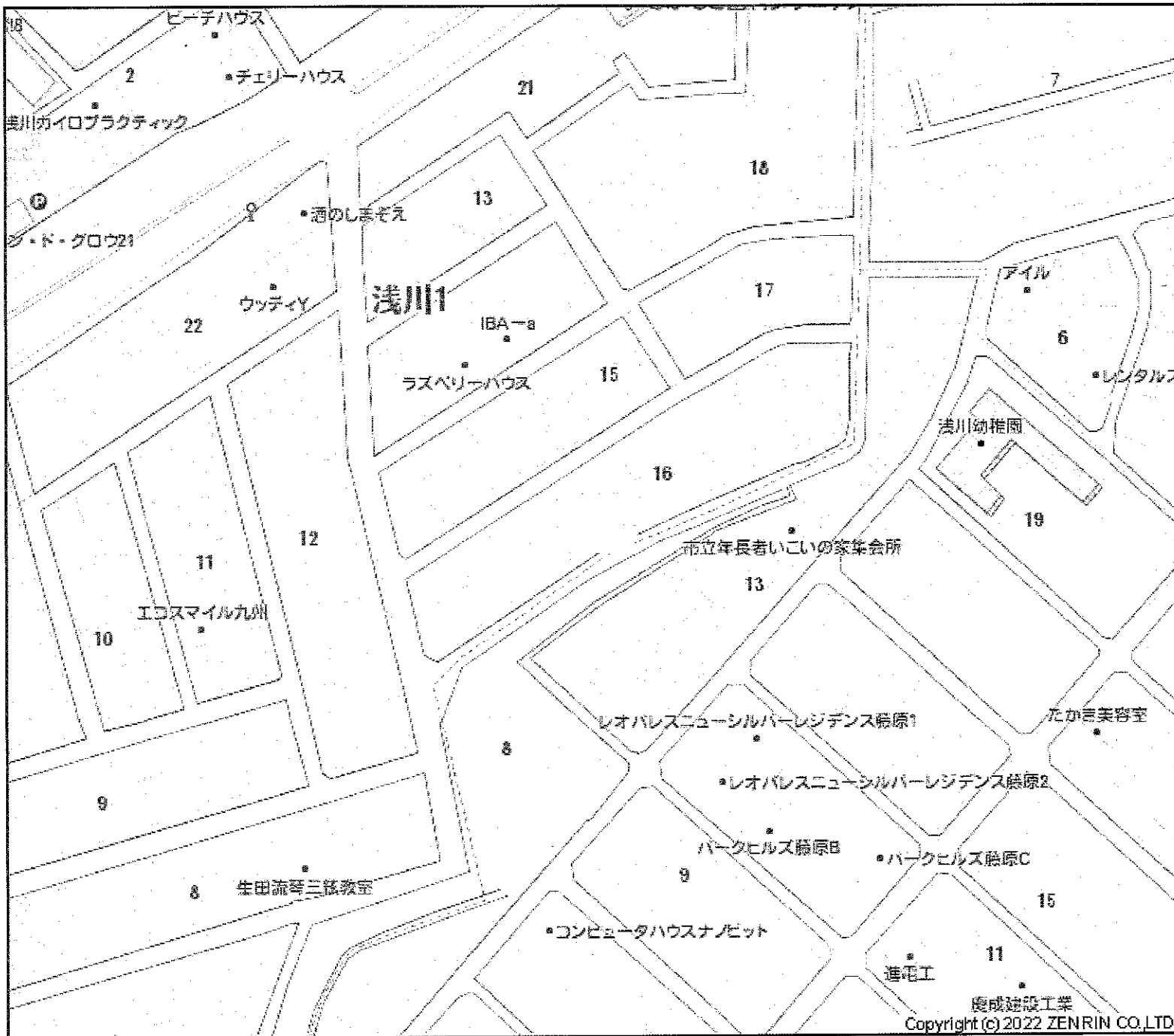
※この報告書に記載された内容は、その後の法令改正や市場動向により変化する可能性があります。

※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

査定地	福岡県北九州市八幡西区浅川1		
面積	203.29 m <sup>2</sup>		
建ぺい率	50 %	容積率	80 %
交通	徒歩圏		
都市計画	市街化区域		
用途地域	第一種低層住居専用地域		
査定地名	浅川1		

## ■ 査定地の位置図



許諾番号:Z17KF第433号

# 不動産価格査定書

査定日 年10月27日  
(株)SERA

査定地 北九州市八幡西区浅川1-  
事例地1 【公示地価】北九州市八幡西区藤原4丁目  
事例地2 【成約情報】北九州市八幡西区藤原4丁目  
事例地3 【宅建調査地価】北九州市八幡西区藤原2丁目  
路線価 ー

土地価格の算出	
査定地の評点	131
査定地の土地査定価格	15,196,438円
査定地の面積	203.29㎡
流通性比率	1.01
査定地の建物査定価格	0円
査定地の査定価格	15,196,438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。

# 査定地格差情報

# 価格査定書

条件項目	格差		評点	
交通の便	徒歩圏	10分	0	0
近隣の状況	店舗への距離	徒歩10分以内	+3	+13
	公共施設利用の利便性	普通	0	
	街並み	優れる <優良住宅地>	+5	
	近隣の利用の状況	優れる	+5	
環境	騒音・振動	ややあり	-3	+2
	日照・採光等	優れる	+5	
	眺望・景観	普通	0	
供給処理施設	排水施設	公共下水・集中処理	+5	+5
	ガス施設	引込済	0	
街路状況	方位	一方道路：南	+5	+11
	幅員	6m以上	+3	
	路面の状況	良い	0	
	周辺街路の整備・配置	計画的で整然	+3	
一般的な画地の状況	間口	12m以上	0	0
	形状	整形	0	
その他の画地の状況	路地状敷地	路地状敷地に該当しない	0	0
	崖地・法地	崖地・法地を含まない	0	
	都市計画道路予定地	影響なし	0	
	高圧線下地	高圧線下地に該当しない	0	
	前面道路との高低差	支障なし	0	
小計			31	
基礎点			100	
合計			131	

## ■事例地情報

事例地	1	2	3
住所	北九州市八幡西区藤原4丁目	北九州市八幡西区藤原4丁目	北九州市八幡西区藤原2丁目
地点種類	公示地価	成約情報	宅建調査地価
評点	100.0	100.0	100.0
時点修正	100	100	100
単価	61,900円/㎡	53,143円/㎡	54,451円/㎡

## ■事例地の位置図



許諾番号: Z17KF第433号

### ■事例地1を元にした査定額（公示地価）

$$\begin{aligned}
 & \text{事例地1の単価} \times \frac{\text{査定地の評点}}{\text{事例地1の評点}} \times \text{査定地の面積} \\
 & \boxed{61,900} \text{円} \times \frac{\boxed{131}}{\boxed{100}} \times \boxed{203.29} \text{m}^2 \\
 & = \text{査定額} \\
 & = \boxed{16,484,583} \text{円} \text{----- (A)}
 \end{aligned}$$

### ■事例地2を元にした査定額（成約情報）

$$\begin{aligned}
 & \text{事例地2の単価} \times \frac{\text{査定地の評点}}{\text{事例地2の評点}} \times \text{査定地の面積} \\
 & \boxed{53,143} \text{円} \times \frac{\boxed{131}}{\boxed{100}} \times \boxed{203.29} \text{m}^2 \\
 & = \text{査定額} \\
 & = \boxed{14,152,508} \text{円} \text{----- (B)}
 \end{aligned}$$

### ■事例地3を元にした査定額（宅建調査地価）

$$\begin{aligned}
 & \text{事例地3の単価} \times \frac{\text{査定地の評点}}{\text{事例地3の評点}} \times \text{査定地の面積} \\
 & \boxed{54,451} \text{円} \times \frac{\boxed{131}}{\boxed{100}} \times \boxed{203.29} \text{m}^2 \\
 & = \text{査定額} \\
 & = \boxed{14,500,841} \text{円} \text{----- (C)}
 \end{aligned}$$

### ■ 査定額の平均額と流通性比率による価格の調整

事例地1を元にした査定額 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">16,484,583</div> 円	+	事例地2を元にした査定額 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">14,152,508</div> 円	+	事例地3を元にした査定額 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">14,500,841</div> 円	]	÷ 3 =	各査定額の平均額	=	15,045,978	円	----	(D)
---	---	---	---	---	---	-------	----------	---	------------	---	------	-----

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	=	流通性比率を乗じた査定地の価格
	1.01		15,196,438
			円

### ■建物の概要

家屋番号	
構造	木造
階建	地上2階
用途	居宅
建物グレード	中級
再調達原価	167,900円
建物面積	89.43㎡
築年月	新築 1983年10月
耐用年数	22年
経過年数	39年
残存耐用年数	-
残価率	0%
特記事項	

### ■現在残存している残価率を算出

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

$$\frac{0 \text{ 年}}{22 \text{ 年}} \times 100 = 0.00 \%$$

### ■建物の査定額を計算

$$\text{再調達原価} \times \frac{\text{残存残価率}}{100} \times \text{建物面積} = \text{建物査定額}$$

$$167,900 \text{ 円} \times \frac{0.00 \%}{100} \times 89.43 \text{ ㎡} = 0 \text{ 円}$$