

事例物件と査定物件の建物本体の格差補正

事例物件は、査定物件と同一建物を用いる方が望ましいが、その様な事例がない場合もあり、建物本体が異なるので、格差補正をする必要があります。

① 交通等利便性

最寄り鉄道駅までの徒歩所要時間 事例物件より査定物件の方が〇〇〇到着する。

10分以上早く到着する	10
5～10分 早く到着する	6
5分以内 早く到着する	3
ほぼ同じで差がない	0
5分以内 遅く到着する	-3
5～10分 遅く到着する	-6
10分以上 遅く到着する	-10

② 周辺環境（自然環境も含む）

査定物件の周辺環境が事例物件と比べて、査定物件の方が〇〇〇である。

大変優れた周辺環境	5
多少優れた周辺環境	2
同一の周辺環境	0
多少劣った周辺環境	-2
大変劣った周辺環境	-5

③ 外観デザイン・使用素材

査定物件の外観デザインや使用素材が事例物件と比べて、査定物件の方が〇〇〇。

大変優れている	5
多少優れている	2
ほぼ同一である	0
多少劣っている	-2
大変劣っている	-5

④ 共用部・敷地内環境

査定物件のエントランスや敷地内環境が事例物件と比べて、査定物件の方が〇〇〇

大変優れている	5
多少優れている	2
ほぼ同一である	0
多少劣っている	-2
大変劣っている	-5

⑤ 築後年数比較

事例より5年新しい	7
事例より2年新しい	3
事例と同じ	0
事例より2年古い	-3
事例より5年古い	-7

⑥ 建築施工業者比較

大変優れた業者等である	5
多少優れた業者等である	2
ほぼ同程度の業者等である	0
多少劣った業者等である	-2
大変劣った業者等である	-5

⑦ 分譲販売業者比較

大変優れた業者等である	5
多少優れた業者等である	2
ほぼ同程度の業者等である	0
多少劣った業者等である	-2
大変劣った業者等である	-5

事例物件と査定物件の各種項目比較

① 日照・採光

階層に拘わらず、現在及び将来の状況で判断する。（基本居室はLDKで判断）

日照・採光LDK外も問題なし	10
LDK等の日照問題なし	5
有効日照時間50%・採光問題なし	0
有効日照時間短・採光問題なし	-5
有効日照なし・採光問題なし	-10
LDK等 日中要点灯	-15
LDKと他居室 日中要点灯	-20

② 眺望

現在及び将来の状況で判断する。例）富士山が一望でき、将来も他の建築物で阻害されない等

将来も有名な景観が望める	30
現在は有名な景観が望める	15
将来も景観が望める	10
現在は景観が望める	5
一般的な町風景的な眺望	0
眺望等望めない	-10

③ 間取構成

事例・査定物件の地域性を考慮して、使い勝手の良い間取りであるか否かの判断

極めて使い勝手が良い	7.5
使い勝手が良い	5
一般的な間取である	0
使い勝手が悪い	-5
極めて使い勝手が悪い	-7.5

④ 専有面積

事例・査定物件の地域性を考慮して、一般的な広さか否かの判断

広すぎると感じる	-10
少し広いと感ずる	-5
一般的な広さである	0
少し狭いと感ずる	-5
狭すぎると感ずる	-10

⑤ バルコニー等の状態

有無・一般的な広さ・ルーフ等

なし	-10
一般的な広さである	0
ルーフバルコニー	10

⑥ 駐車場設備等（敷地内及び隣接）

なし	-10
あり 使い勝手が悪い	5
あり 使い勝手がよい	10

⑦ 容積率の余裕度

将来の建替え等において、容積率に余裕があると床面積の増大で有利です。

余裕なし	0
余裕率10%未満	5
余裕率20%未満	10
余裕率35%未満	15
余裕率50%以上	20