

建物価格査定計算書

査定建物概要

所在地	駿東郡清水町徳倉211															
種類	専用住宅					構造						木造 葺 階建				
床面積	1階	m ²				坪	2階	m ²				坪				
	他階計	m ²				坪	延面積	89 m ²				26.92 坪				
新築時期	平成10年10月10日					新築後年数	17.8 年 ①					修正築後年数 (①+②) /2				
増改築時期	平成20年8月3日					改築後年数	8 年 ②					12.9 年				
建物の査定価格に多大の影響を与えるのが、「新築後年数」です。しかし、新築時から査定時の間に、査定価格に影響を及ぼす増改築等があった場合、それらの事案を考慮しなければなりません。本査定では「修正築年数」を利用しています。査定時年月日を基準に、次の計算式で値です。 「修正築年数」= (「新築後年数」-「増改築後年数」) /2																

建物等級判定 (判定基準は別表参照)

	建物外部・外周状況						建物内部・設備状況					
部位	基礎	外壁	屋根	主柱	建具	外柵	床	壁	天井	建具	設備	
等級	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
評点	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	
補正後	7	7.1	7.1	7.1	7.1	7.1	7	7	7	7	7	
評点合計	77.5 (55が基準評点)						建物等級	A2級 (B2級が基本等級)			流通耐用年数	35.50 年
外部・外周6項目 建物内部・設備5項目の等級を判定した評点合計と基準評点「55」と比較して「建物等級」を導き、更に流通耐用年数等を決定します。												

評点と建物等級・流通耐用年数判定 (評点合計→建物等級判定 (A1~C3級) →流通耐用年数)

評点合計	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41			
建物等級	C3級				C2級								C1級										
流通耐用年数	11	11	12	12	13	13	14	14	15	15	16	16	17	17	18	18	19	19	20	20			
42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65
C1級	B3級				B2級								B1級										
20	21	21	21	22	22	22	23	23	23	24	24	24	25	25	25	26	26	27	27	28	28	29	29
66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	
A3級				A2級								A1級											
30	30	31	31	32	32	33	33	34	34	35	35	36	36	37	37	38	38	39	39	40	40	41	
例) 建物等級判定により評点合計が (54~56) のB2級となった場合、流通耐用年数 (税法上の耐用年数ではなく不動産市場での商品価値) が25年となります。建物の修正築年数が10年の時 残価率の対象は (25+10)/2=12.5年で計算します。																							

建物査定計算 ①

建物再建築単価計算 (査定建物を現在建築しようとした場合の単価です)

基本単価	550,000 円/坪	建物等級「B2級」の基本単価 (建物等級をA1級からC3級の9等級に大別し、その中心のB2級の単価で、基本評点を「55」としてあります。)
再築単価	775,000 円/坪	基本単価×建物等級判定での評点合計/基本評点 (55) で求めます。
規模修正率	1.050	一般に小規模面積の方が、建築単価は割高、逆は割安になります。(別表参照)
修正後単価	813,750 円/坪	= 新築単価×規模修正率 (1.050) 下記表参照

延床面積と規模修正係数

70m ² 未満	85m ² 未満	100m ² 未満	115m ² 未満	130m ² 未満	145m ² 未満	160m ² 未満	160m ² 以上
1.100	1.075	1.050	1.025	1.000	0.975	0.950	0.925