

建物査定計算 ②

修正後単価	813,750 円/坪	① 査定建物を現在建築しようとした場合の計算単価です。
延床面積	26.92 坪	② 査定建物の延床面積です。
耐用年数	35.50 年	③ 流通耐用年数の事で、建物年数とは異なります。
築後年数	12.90 年	④ 増改築があった場合を考慮し、修正築年数を採用しています。
現価率	63.66 %	⑤ $1-0.45(4/3+\sqrt{4/3})$ で求めた値です。新築時に対する現在価格の割合です。
計算価格A	13,945,455 円	⑥ ①修正後単価×②延床面積(坪)×⑤現価率
減額	箇所及び処置に対する金額の概要	
	800,000 円	⑦ 外壁塗装
	200,000 円	⑧ 外溝
	0 円	⑨
	0 円	⑩
減額合計	1,000,000 円	⑫ =⑦+⑧+⑨+⑩+⑪
計算価格B	12,945,455 円	⑬ ⑥計算価格A - ⑫減額合計

流	外観A	← 個性的										一般的		高級感 →									
	102.0 %	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	
	個性的	周辺と不調和な、個性的な色彩や形の建物																					
	一般的	周辺と調和の取れた建物																					
通	高級感	周辺と調和が取れ、かつ周辺建物より高級感がある建物																					
	間取B	← 個性的										一般的		実用的 →									
	104.0 %	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	
	個性的	個室利用以外の他の空間が多い間取、小さな個室が数ある間取																					
感	一般的	一般的な○DKや○LDKタイプと称される間取																					
	実用的	無駄がなくバランスよい構成の間取																					
	価格C	← 割高感										標準的		割安感 →									
	100.0 %	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	
覚	割高感	築浅や床面積の関係で、査定価格が割高に計算される物件																					
	標準的	一般的な価格																					
	割安感	通常よりも割安感を覚える物件																					
	平均	102.00 %										⑭ (外観A + 間取B + 価格C)/3											

査定価格	13,204,364 円	⑬計算価格B × ⑭流通感覚 (102.00) %
------	--------------	-----------------------------

静岡県知事 (8) 第006153号
静岡県駿東郡清水町徳倉493番地の10

有限会社 相互開発

TEL/055-931-4600 FAX/055-931-8782
査定実施者 相互 太郎