

# 土地価格査定計算書

鈴木 誠 様

下記 査定地と事例地を比較法等により以下のように価格査定を実施しました。

	査 定 地 概 要	事 例 地 概 要
① 査定(事例)所在地	駿東郡清水町徳倉字本郷451	駿東郡清水町徳倉字本郷622
② 査定(事例)地面積	150.27 m <sup>2</sup> 45.45 坪	150.33 m <sup>2</sup> 45.47 坪
③ 一般的取引面積		150m <sup>2</sup> 地域      m <sup>2</sup> 地区
④ 査定事例取引年月日	平成28年6月25日	平成28年4月10日
⑤ 事例地取引単価		330,000 円/坪
⑥ 年間価格変動率		-1      %/年

## 査定地・事例地 規定項目評価

査 定 項 目	査 定 地 評 価	評 点	事 例 地 評 価	評 点
① 接面道路の方位	西側の一方路	1	南と東の角地	10
② 前面道路の幅員	4.0m以上 5.0m未満の幅員	0	5.0m以上 6.0m未満の幅員	2
③ 前面道路の舗装状況	通常舗装	0	通常舗装	0
④ 前面道路との高低差	ほぼ同一の高さ (造成費判明)	0	30cm程度高い	1
⑤ 騒音・振動等の有無	影響はない	0	影響はない	0
⑥ 日照・通風状況	日照は、普通	0	日照は、良好	2
⑦ 危険・陰悪施設影響	影響はない	0	影響はない	0
⑧ 敷地面積過大・過小	敷地面積130m <sup>2</sup> ~200m <sup>2</sup> 未満2(適度)	0	敷地面積130m <sup>2</sup> ~200m <sup>2</sup> 未満2(適度)	0
⑨ 敷地の整形度	敷地形状は、やや不整形2	-6	整形 正方形又は南北にやや長い2	0
⑩ 街路の整備状況	整理された街路に配置されている	3	整理された街路に配置されている	3
⑪ 間口が狭小の場合	間口が9.0m以上1	0	間口が9.0m以上1	0
⑫ 路地状部が有る場合	路地状部分なし	0	路地状部分なし	0
⑬ 高圧線下影響	高圧線なし    0    0	0	高圧線なし    0    0	0
⑭ 傾斜地を含む場合	傾斜地部なし    0    0	0	傾斜地部なし    0    0	0
評 点 小 計		-2		18

## 生活関連施設への利便性 (各距離で評価)

① 通学距離 (小学校)	850 m	2	850 m	2
② 通学距離 (中学校)	850 m	2	850 m	2
③ 日用品買物距離	450 m	3	450 m	3
④ 総合病院迄距離	1200 m	1	1200 m	1
⑤ 行政機関迄距離	1000 m	1	1000 m	1
⑥ 最寄駅バス停迄距離	350 m	4	350 m	4
評 価 小 計	査 定 値 評 価 小 計	11	事 例 地 評 価 小 計	31