

鈴木 誠 様

この度は、不動産の価格査定に際し、当社にその参画の機会を頂きまして、まことにありがとうございます。

この査定の方法（手法）は、以下の通りです。ご不明な点は査定担当者にお尋ねください。

土地価格査定の方法（事例地比較法と言う手法です。）

近隣で実際に取引のあった土地物件を「事例地」とし、査定依頼物件を「事例地」と各事例項目を比較（数値化）して、査定地の価格を求める手法です。（以下は、土地価格査定計算書 左側の丸数字の項目説明です。）

- ① 事例地・査定地の所在です。住宅地図等を参考に位置確認を行ってください。両物件が近接している程 査定精度が高くなります。
- ② 事例地・査定地の面積です。（共に道路後退後面積で評価）
- ③ 一般的取引面積/事例地及び査定地周辺の 一般的な土地取引面積のことで。例) 建ぺい率40%・容積率60%の地域で、大きな住宅が立ち並び、250㎡位の敷地面積が一般的な土地面積（標準住宅面積150㎡坪位）とします、その地域で100㎡の敷地の評価はどうなるでしょう。100㎡×60%=60㎡ 大きな住宅が立ち並ぶ地域に借家程度の家しか建てられない場合、面積過少で評価が下がります。
- ④ 査定・事例取引年月日/事例の取引は査定日より当然前になります。その過去のデータを現時点補正するために、経過日数を計算します。例（事例半年前 地価変動-5%/年 50万円/坪）
- ⑤ 事例地取引単価/④の取引のあった事例地の取引単価です。
- ⑥ 年間価格変動率/近隣情報（公示価格等の変動率を採用等する。）④⑤⑥により事例地の取引単価を補正します。例 補正単価=500,000円×(100-5×182/365)=487,500円

査定地・事例地 規定項目評価

- ① 接面道路の方位
一般的に東南の角地や南道路が、日照は優れています。路地状（敷地延長・旗竿敷地）の接面方位の査定 0 とします。（路地状部幅員が3m以下の場合 日照に影響ある場合を除く）
- ② 前面道路の幅員
基本的に、接面部分の幅員で評価する。（建築基準法での道路幅員 片側後退後幅員）
- ③ 前面道路の舗装状況
通常舗装/一定の技術基準での舗装 簡易舗装/ぬかるみや埃を避ける程度 路肩の境があいまい 未舗装（公道）/行政が舗装を将来的に行いそう 未舗装（私道）/舗装が個人負担なので、何時になるか分からない。
- ④ 前面道路と敷地面の高低差
一般的に同一高又は若干高い（30cm以下程度）ほうが良い 高すぎれば 削土・地下車庫等 低すぎれば埋土等の土木工事等の費用が必要になります。（宅地整備費判明時 ほぼ同一で評価）
- ⑤ 騒音・振動などの有無
騒音源（工場・カラオケ・幼稚園）振動源（道路・工場等）の有無により評価
- ⑥ 日照・通風状況
周囲のビル・山・林等に日照や通風を妨げる要因により評価
- ⑦ 危険・険悪施設影響
危険（ガソリンスタンド・ガス基地他）険悪（ごみ処理場・墓地・火葬場等）により評価
- ⑧ 敷地面積過大・過少
土地価格査定方法③を参照
- ⑨ 敷地の整形度
敷地面積が大きな場合 建物建設に際し、配置に自由度があり あまり影響はないが、小規模面積地の変形地では、つぶれ地の割合が多くなり かなり影響があります。
- ⑩ 街路の整備状況
行き止まり道路では、自由さに難点 行き止まりの最後部分敷地の場合 車庫入れの制約もあります。
- ⑪ 間口が狭小の場合
敷地面積に応じて間口の評価をしています。（敷地面積により異なる）
- ⑫ 路地状部分がある場合
全体面積に対する路地状部分の割合で評価を行います。
- ⑬ 高圧線下影響
全体敷地に対する規制部分の割合 同部分に建築が可能・不可能で評価します。
- ⑭ 傾斜地を含む場合
全体敷地に対する傾斜部分の割合 同部分に簡単に建築が可能・不可能で評価します。また、石積宅地の法面部分等 建築不可能な傾斜地として計算します。