

査定日 令和4年7月27日

新垢田南町・中庭を囲う和風平屋 様

土地価格査定書

※この報告書に記載された内容は、その後の法令改正や市場動向により変化する可能性があります。
※この報告書は「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。
※価格の査定等に要した費用は、依頼者に請求致しません。



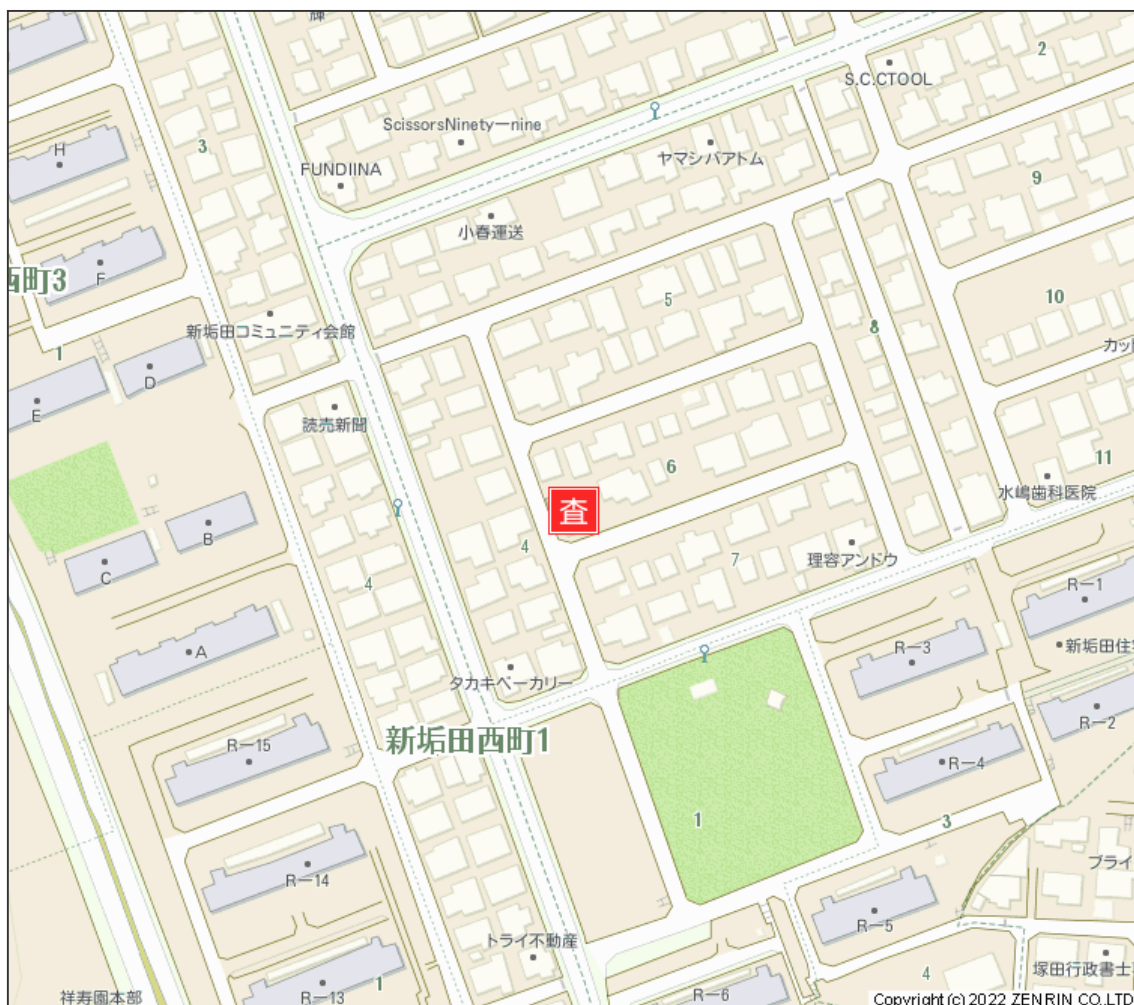
公益社団法人 山口県宅地建物取引業協会
会 員 (株) choitashi.

担 当 山下和也
T E L 083-256-5525
E-MAIL choitashi.ky@gmail.com

■対象不動産の概要

査定地	下関市新垢田南町4-12		
面積	305.07 m ²	権利	所有権
建ぺい率	60 %	容積率	200 %
地目	宅地	用途地域	第二種中高層住居専用地域
法令上の制限			
特記事項			
査定地名称	新垢田南町・中庭を囲む和風平屋		

■査定地の位置図



Copyright (c) 2022 ZENRIN CO.,LTD.
許諾番号:Z17KF第433号

査定地格差表

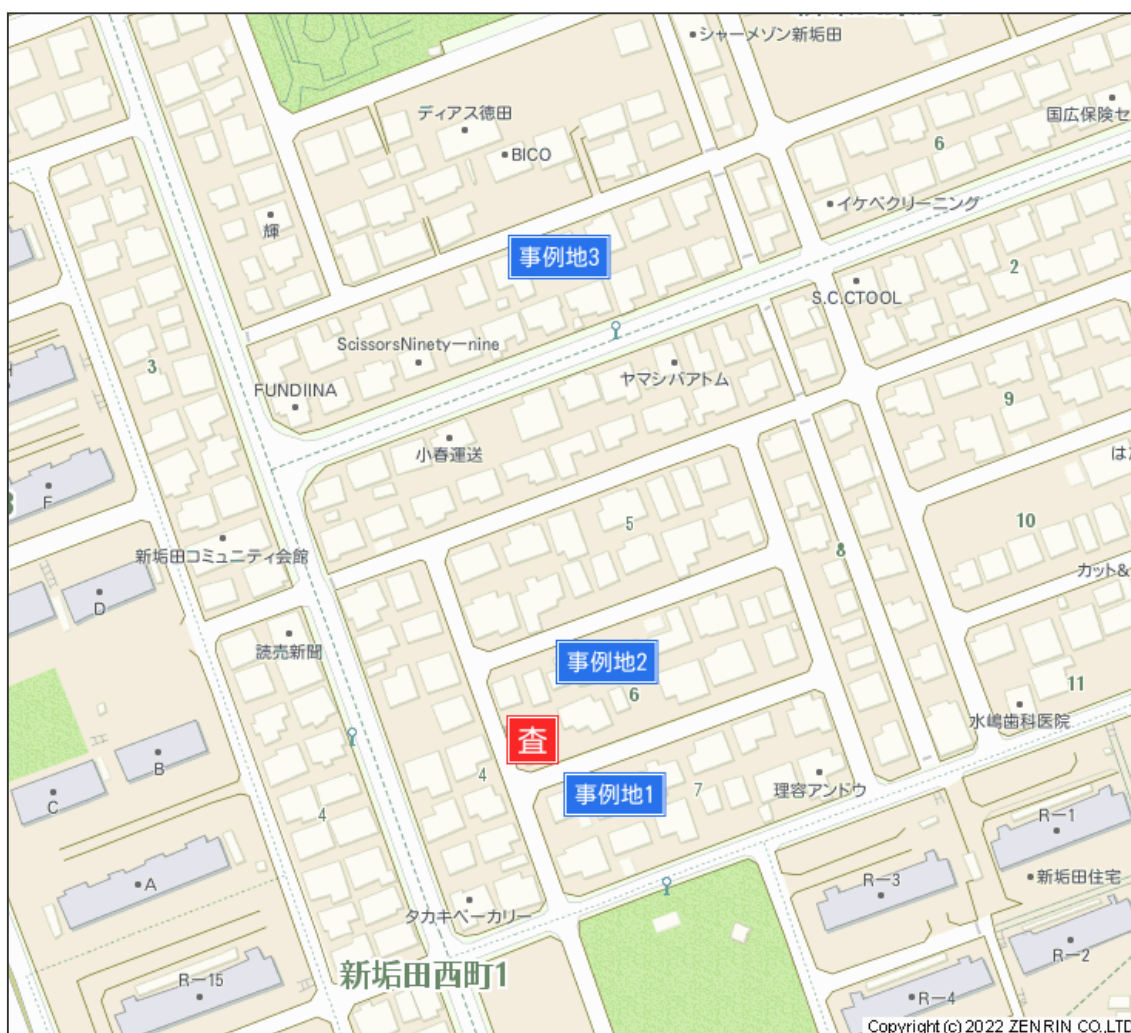
土地価格査定書

条件項目	格差			評点	
1.交通の便	バス圏	バス分数	10分程度	0	0
		徒歩分数	5分以内	0	
2.買物の便	最寄り商店街まで徒歩で		～15分以内	-1.5	-1.5
3.前面道路の状況	接道状況・方位		---	+8	+11
	前面道路の幅員		6m以上	+3	
	前面道路の舗装状況		完全舗装	0	
4.形状	宅地の形状		整形	0	0
5.間口	前面道路との接面長		12m以上	0	0
6.排水施設	下水道等の設備状況		公共下水・集中処理	+5	+5
7.街路の整備	周辺街路の整備や配置の状況		計画的で整然	+3	+3
8.周辺の状況	街並み		優良住宅地	+10	+10
	嫌悪施設の有無		なし	0	
9.隣地の状況	隣地の利用状況		優る	+5	+5
10.騒音・振動	騒音や振動の有無		なし	0	0
11.日照・採光	日照・採光・通風などの状況		優る	+5	+5
12.その他	都市計画道路		影響なし	0	+5
	路地状敷地		---	0	
	崖地・法地		---	0	
	高圧線下地		---	0	
	眺望・景観		優る	+5	
	前面道路より低い土地		普通	0	
小計				42.5	
基礎点				100	
合計				142.5	

■標準事例地

	標準事例地 1	標準事例地 2	標準事例地 3
住所	下関市新垢田南町	下関市新垢田南町	下関市新垢田東町
単価	44,600円/㎡	49,100円/㎡	45,300円/㎡
評点	109.0	105.0	110.0

■標準事例地の位置図



(注) 標準事例地とは、協会において各地域に任意に設定した場所です。
標準事例地の単価は、毎年7月に協会にて過去1年間の売買事例などを勘案し、200㎡を基準に決定します。

■標準事例地1を元にした査定額（A）の算出

$$\left[\begin{array}{l} \text{標準事例地1の単価} \\ \boxed{44,600} \text{ 円} \end{array} \times \frac{\begin{array}{l} \text{査定地の評点} \\ \boxed{142.5} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{標準事例地1の評点} \\ \boxed{109.0} \end{array}} \times \begin{array}{l} \text{査定地の面積} \\ \boxed{305.07} \text{ m}^2 \end{array} \right]$$

$$= \begin{array}{l} \text{査定額} \\ \boxed{17,787,821} \text{ 円} \end{array} \text{----- (A)}$$

■標準事例地2を元にした査定額（B）の算出

$$\left[\begin{array}{l} \text{標準事例地2の単価} \\ \boxed{49,100} \text{ 円} \end{array} \times \frac{\begin{array}{l} \text{査定地の評点} \\ \boxed{142.5} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{標準事例地2の評点} \\ \boxed{105.0} \end{array}} \times \begin{array}{l} \text{査定地の面積} \\ \boxed{305.07} \text{ m}^2 \end{array} \right]$$

$$= \begin{array}{l} \text{査定額} \\ \boxed{20,328,558} \text{ 円} \end{array} \text{----- (B)}$$

■標準事例地3を元にした査定額（C）の算出

$$\left[\begin{array}{l} \text{標準事例地3の単価} \\ \boxed{45,300} \text{ 円} \end{array} \times \frac{\begin{array}{l} \text{査定地の評点} \\ \boxed{142.5} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{標準事例地3の評点} \\ \boxed{110.0} \end{array}} \times \begin{array}{l} \text{査定地の面積} \\ \boxed{305.07} \text{ m}^2 \end{array} \right]$$

$$= \begin{array}{l} \text{査定額} \\ \boxed{17,902,756} \text{ 円} \end{array} \text{----- (C)}$$

■査定額の平均額（D）

$$\left(\begin{array}{l} \text{標準事例地1を元にした査定額} \\ \boxed{17,787,821} \text{ 円} \end{array} + \begin{array}{l} \text{標準事例地2を元にした査定額} \\ \boxed{20,328,558} \text{ 円} \end{array} + \begin{array}{l} \text{標準事例地3を元にした査定額} \\ \boxed{17,902,756} \text{ 円} \end{array} \right) \div 3$$

$$= \begin{array}{l} \text{各査定額の平均額} \\ \boxed{18,673,045} \text{ 円} \end{array} \text{----- (D)}$$


■流通性比率を乗じた査定地の価格（E）

$$\begin{array}{l} \text{査定額の平均額(D)} \\ \boxed{18,673,045} \text{ 円} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{流通性比率} \\ \boxed{1.05} \end{array}$$

$$= \begin{array}{l} \text{流通性比率を乗じた査定地の価格} \\ \boxed{19,606,698} \text{ 円} \end{array} \text{----- (E)}$$

土地価格査定書

査定日 令和04年07月27日

 公益社団法人 山口県宅地建物取引業協会
会員 (株)choitashi.

査定地 下関市新垢田南町4-12
標準事例地1 下関市新垢田南町
標準事例地2 下関市新垢田南町
標準事例地3 下関市新垢田東町

土地価格の算出	
査定地の評点	142.5
査定地の面積	305.07 m ²
標準事例地より算出した査定地の価格(平均額)	18,673,045円
査定地の単価	61,210円/m ²
流通性比率	1.05
査定地の土地価格	19,606,698円

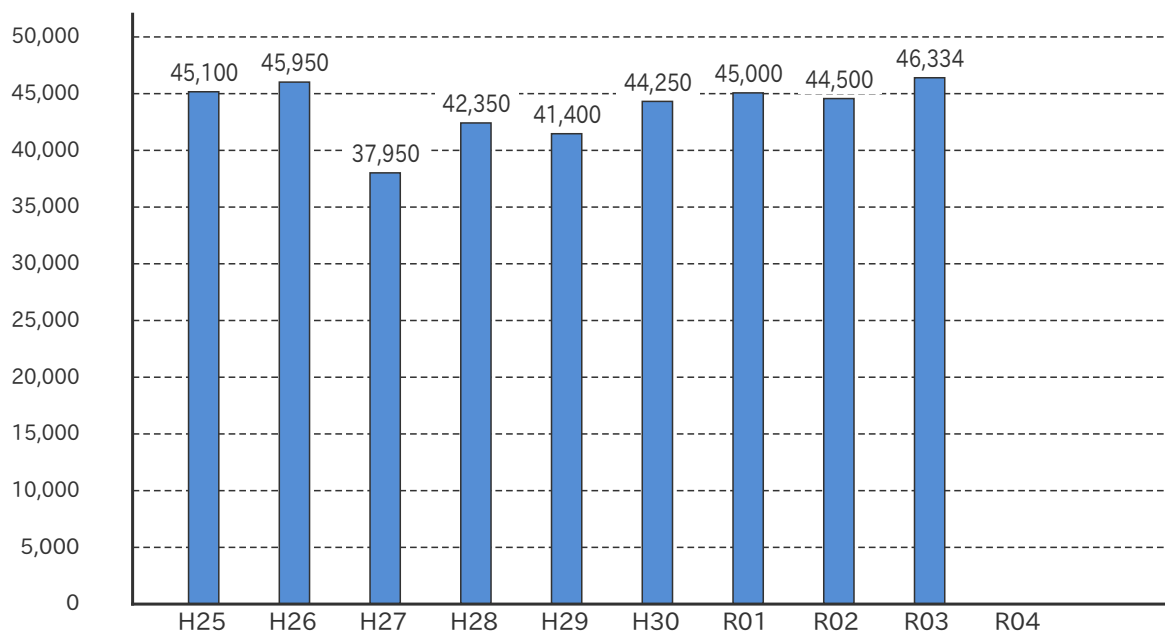
上記土地に加えて下記建物有。

所在:同上、種類:居宅、構造:木造瓦葺平屋建、面積:129.84 m²、新築:昭和60年11月

リフォーム:令和4年6月、キッチン、お風呂、トイレ、洗面、床クロス、畳襖、建具、駐車場加工、外壁一部塗装

(注) この土地価格査定書は「宅地建物取引業法第34条の2第2項」の価額、または評価額の根拠を明らかにするために使用するものであり、鑑定評価のために使用するものではありません。
ここで使用した取引事例の内容は、他に漏らさないでください。

■ 選択した標準事例地の平均単価推移



年度	事例地	
	㎡単価 (円/㎡)	坪単価 (円/坪)
平成25年度	45,100	149,091
平成26年度	45,950	151,901
平成27年度	37,950	125,455
平成28年度	42,350	140,000
平成29年度	41,400	136,860
平成30年度	44,250	146,281
令和元年度	45,000	148,761
令和02年度	44,500	147,108
令和03年度	46,334	153,171
令和04年度	—	—

(注1) この標準事例地単価推移グラフは、「宅地建物取引業法第34条の2第2項」の価額または、評価額の根拠を明らかにするために使用するものであり、不動産の鑑定評価に関する法律に基づく不動産鑑定評価書ではありません。根拠の明示は、法律上の義務であるので、そのために行った価格の査定等に要した費用は、依頼者に請求致しません。

(注2) この標準事例地単価推移グラフは、会員専用につき他の目的に使用しないで下さい。本グラフは会員専用の内部資料につき、他に配布してはいけません。