

不動産売却価格ご提案書

(住宅地版)

査定算出日

株式会社プレイス・コーポレーション

所在地 : 横浜市港南区港南台3丁目4番46号

電話 : 045-353-9741

担当 : 浜田 伸

- 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。他の用途にご利用いただくことはできませんので、ご注意ください。
- この報告書に記載された内容は、ご報告年月日現在のものですので、その後の法令改正や市場動向などにより変化が生じる可能性があります。
- この報告書は、公益財団法人不動産流通推進センターの「既存住宅価格査定マニュアル」を利用して、作成したものです。

目 次

- 査定不動産の概要
- 査定不動産の特徴
- 周辺の取引事例
- 周辺の売出事例
- 付近の公示価格等
- 土地の評価
- 査定結果
- 売出価格のご提案
- 弊社からのご案内
- 附属資料

査定不動産の概要

■土地の概要	
所在地	
交通	
土地面積	
方位	
幅員	
形状	
間口	
供給処理施設	
その他の画地状況	
都市計画	
用途地域	
現況・その他	
特記事項	

査定不動産の特徴

セールスポイント	
----------	--

□ 周辺の取引事例

種別	取引年月日	所在地 交通	土地・建物 面積 (㎡)	方位	取引価格 (万円)	採用 事例
土地						
土地						
土地						

□ 周辺の売出事例

種別	取引年月日	所在地 交通	土地・建物 面積 (㎡)	方位	売出価格 (万円)
土地					
土地					
土地					

□ 路線価格

--

- 公示地価：地価公示法に基づき国土交通省が全国約2.6万地点の毎年1月1日時点の標準価格を公表するもの
- 基準地価（都道府県地価調査）：国土利用計画法に基づき都道府県知事が全国約2.3万地点の毎年7月1日時点の標準価格を公表するもの

土地の評価

査定価格

<算出式>

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{事例地単価} & & \text{査定地評点} & & \text{査定地の面積} & & \text{査定価格} \\
 \boxed{} \text{万円/m}^2 & \times & \frac{\boxed{}}{\boxed{}} & \times & \boxed{} \text{m}^2 & = & \boxed{} \text{万円} \\
 & & \text{事例地評点} & & & & \times \\
 & & & & & & \boxed{} \text{万円}
 \end{array}$$

■評価の内容

・土地の査定価格は、査定不動産の土地の評点と事例地の評点を比較して算出します。

	査定地	事例地	評価の考え方
①交通の便			駅までの徒歩圏・バス便の利便性を評価
②近隣の状況			店舗・公共施設等への利便性、街並みを評価
③環境			騒音・振動、日照・採光、眺望・景観の良否を評価
④供給処理施設			排水施設、ガス施設の整備水準を評価
⑤街路状況			土地の方位、前面道路の幅員、街路の整備状況を評価
⑥画地の状況			土地の間口、形状の良否を評価
⑦その他画地の状況			路地状敷地、崖地、都市計画予定地等の有無を評価
合計			100+①+②+③+④+⑤+⑥+⑦

■評価に関するコメント

■ 査定条件表（土地）

項目名		査定地情報	評点	事例地情報	評点
1. 交通の便		小計		小計	
主たる移動手段		鉄道・バス		鉄道・バス	
徒歩圏・バス圏		徒歩圏		徒歩圏	
徒歩	徒歩分				
バス圏	バス分				
	バス停までの徒歩分				
	バス運行頻度				
2. 近隣の状況		小計		小計	
店舗への距離		徒歩10分以内にある		徒歩10分以内にある	
公共施設の利便性		普通		普通	
街並み		普通		普通	
近隣の利用の状況		普通		普通	
3. 環境		小計		小計	
騒音・振動		なし		なし	
日照・採光等		やや優れる		優れる	
眺望・景観		普通		普通	
4. 供給処理施設		小計		小計	
排水施設		公共下水・集中処理		公共下水・集中処理	
ガス施設		引込済・引込容易		引込済・引込容易	
5. 街路状況		小計		小計	
方位		振れ角0度：角地：南西		振れ角0度：一方道路：東	
幅員		3m以上 4m未満（車両進入可能）		3m以上 4m未満（車両進入可能）	
路面の状況		良い		良い	
周辺街路の整備・配置		ほぼ整然		ほぼ整然	
公道・私道の別		公道に面する住宅地		公道に面する住宅地	
6. 画地の状況		小計		小計	
間口					
形状		やや不整形		やや不整形	
7. その他の画地の状況		小計		小計	
路地状敷地					
路地状部分の奥行					
路地状部分の面積					
崖地・法地					
崖地・法地部分の面積					
利用の可否					
崖地・法地方位					
都市計画道路予定地					
高圧線下地					
該当部分の面積					
該当部分の減価率					
前面道路との高低差					

査定結果

査定算出日：

■土地としての総合評価

査定価格

■特記事項

■ ■ ■ 価格のご提案 ■ ■ ■

ご提案価格

■コメント