

不動産価格査定ご提案書

(戸建住宅版)

査定算出日 年 月 日

有限会社ハマダ・アーキテクチャル・コンサルタント

- 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。

土地の評価

査定価格

円

<算出式>

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

■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。

項目	査定地	事例地	評価の考え方
①交通の便			駅までの徒歩分・バス分の利便性を評価
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

■ 査定に使用した事例地情報

	路線・最寄り駅			(万円)

■ 建物の評価

査定価格 万円

<算出式>

- ①標準建築費<単価> (165,800円/㎡) × 規模修正率 × 新耐震基準適合性 × 建物全体の品等格差率
= 再調達単価 (15.5万円/㎡)
- ②再調達単価 (15.5万円/㎡) × 現価率 = 現在単価 (3.4万円/㎡)
- ③現在単価 (3.4万円/㎡) × 総延床面積 (㎡) × 付加価値率 = 建物価格 (万円)
- ④建物価格 (万円) × 補正率
- 補修費用 (万円) = 建物査定価格 (万円)

※この計算式は、建物査定価格の算出方法をわかりやすく簡易に表示しているものです。

■ 評価の内容

●標準建築費（単価）	標準的な建築材料を使用して新築する場合の建築請負単価で毎年、地域別、構造・工法別に設定されます。
●規模修正率	建物規模の大小により、建築費を修正するための比率です。
●新耐震基準適合性	1982年1月以降の建物は新耐震基準を、2001年1月以降の木造住宅はより高い耐震性を満たすと判断し、建築費を修正するための比率です。
●品等格差率	建物に使用されている建築材料の品等（グレード）に応じて、建築費を修正するための比率です。
●基礎・躯体の状態	基礎などの維持管理状態や建物状況調査の結果に応じて、建築費を修正するための比率です。
●現価率	建築後の経過年数に応じて減少する建物価格が、新築価格に対してどの程度現存しているかを示す比率です。 なお、適切なりフォームや維持管理を行っている場合は、この比率が高くなり評価額が上昇します。
●付加価値率	建物の性能を示す資料の保有状況や付加価値的な設備の有無を評価し、査定価格の割増を行なうための比率です。
●補正率	建物の外観等の良否に応じて、建物価格を加減するための比率です。

査定結果

査定算出日： 年 月 日

■戸建住宅としての総合評価

査定価格 万円

= (土地価格 万円 + 建物価格 万円) × 流通性比率 (1.00)

●流通性比率とは・・・

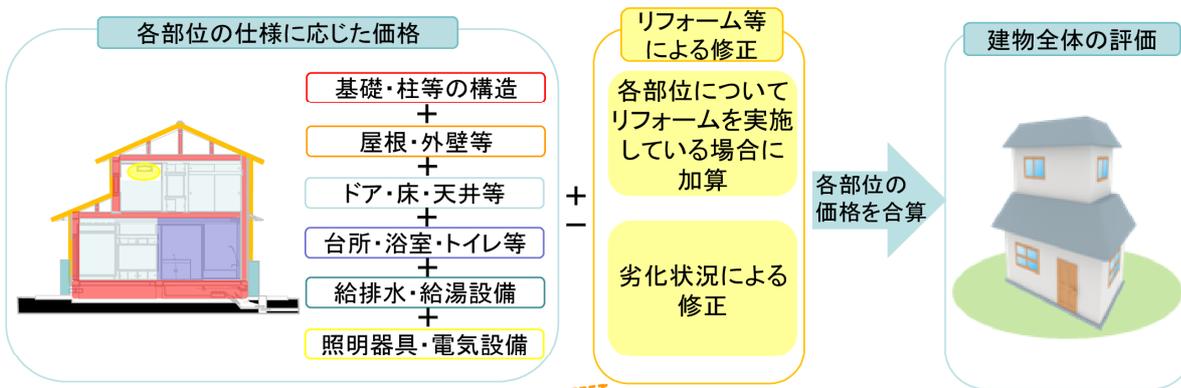
お客様の住宅が市場で売しやすい不動産なのか、売りにくい不動産なのかという流通性の度合いを示す比率です。

1.00 (100%) を基準とし、マイナス15%からプラス10%の範囲内で、売しやすいければプラス、売りにくければマイナスとして評価します。

■流通性比率を乗じた理由

■ 建物価格はどのように求められています

各部位の仕様・リフォーム等に応じた価格を合算して建物全体を評価します



建物の部位別のリフォーム履歴、基礎・柱等の構造の劣化状況进行评估します

リフォーム実施の有無を部位別に評価

例 屋根・外壁等の取替
台所・浴室・トイレ等の修理 など

〇〇年に浴室をリフォーム



基礎・柱等の構造の劣化状況
※瑕疵保険事前検査資料等の他、
査定担当者の目視による確認

図面等の資料、点検結果等の情報、付加価値設備等进行评估します

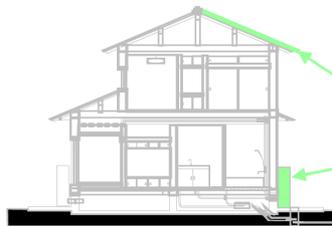
資料の有無

設計図書等

点検結果の情報開示

点検結果報告書

例: 建築士等の専門機関が実施した
インスペクション結果報告書、
瑕疵保険事前検査、耐震適合証明等



付加価値設備の有無
例: エコジョーズ、太陽光発電等

査定担当者が外観等を目視により確認して、最終的な建物価格を査定します

査定担当者



外観の状況

庭・塀・門扉等の状況

内装・設備の状況

