

# 見本

## 不動産鑑定士価格調査書

[公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会会員]



## 不動産価格調査書

(依頼者)

静岡宅建サポートセンター株式会社 様

(公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会会員)

不動産鑑定士 [ ]

### I. 調査価格 (適正な取引価格)

¥ [ ] -

- この価格調査書記載の所有権その他の権利については、登記簿又は依頼者ご提示の資料に基づき、対象不動産の用益権以外の権利については、これがないものとして調査を行ったものです。
- 本価格調査は、調査条件の設定や調査手順等を一部省略のうえ実施しており、本価格調査書は価格調査の基本的事項及び手順のすべてについて不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価書ではありません。そのため不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合には結果が異なる可能性があります。
- 本調査価格は、当該資産の譲渡につき要する不動産取得税、登録免許税、消費税、仲介手数料等の費用を含みません。
- 本価格調査は、下記で記載した依頼目的以外での使用及び記載されていない者への開示等は想定していません。

### II. 対象不動産の表示

#### 1. 土地

所在及び地番	地目	地積
沼津市 [ ]	宅地	登記簿 199.87㎡

#### 2. 建物

所在	家屋番号	構造・用途	床面積
沼津市 [ ]	[ ]	木造瓦葺2階建・居宅	登記簿 延 83.63㎡

### Ⅲ. 価格調査の基本的事項

#### 1. 対象不動産の種別及び類型

自用の建物及びその敷地

#### 2. 価格調査の条件

##### (1) 対象確定条件

・対象不動産の現状を所与として価格調査を行う。

##### (2) 想定上の条件及びその他の条件（不明事項の取扱い等）

- ・土壌汚染、建物環境に関するアスベスト等の有害物質、埋蔵文化財の埋蔵及び地下埋設物の埋設の可能性については考慮外として価格調査を行う。
- ・本価格調査書に記載した事項以外の建物内部の隠れた瑕疵については考慮外として価格調査を行う。
- ・本価格調査書に記載した事項以外については、原則として依頼者ご提示の資料を前提に価格調査を行う。

#### 3. 価格調査の時点（価格調査の基準日）

平成25年10月1日

#### 4. 価格を求める方法

原価法に準ずる方法による価格を調査価格とする。

（土地については取引事例比較法による価格、基準地の標準価格に比準した価格により査定し、建物については再調達原価を減価修正する方法により査定する。さらに以上により求めた土地・建物価格の合計に対して、周辺における戸建住宅の取引価格等を参考に土地建物一体の市場性を検討のうえ、対象不動産の調査価格を決定する。）

### Ⅳ. 価格調査を行った年月日

平成25年10月6日

### Ⅴ. 業務の目的と範囲等に関する事項

別表①参照

### Ⅵ. 利害関係等

別表①参照

## Ⅶ. 対象不動産の確認

### 1. 物的確認

#### (1) 実地調査日及び立会者

##### ① 実地調査日

平成25年10月3日

##### ② 立会者

無

#### (2) 確認に用いた資料

法務局備付の登記事項証明書、公図、建物図面・各階平面図、依頼者ご提示の建物建築確認書、配置図等

#### (3) 確認資料との照合事項及び照合結果

##### ① 照合事項

土地・建物の位置・形状・規模及び建物の構造・用途

##### ② 照合結果

概ね一致を確認した。

#### (4) 採用する数量

土地：登記簿数量

建物：登記簿数量

### 2. 権利の態様の確認

#### (1) 所有権

##### ① 所有者

土地・建物：鳥居都美、中坪功一

##### ② 確認に用いた資料及び確認日

法務局備付の登記事項証明書

平成25年10月3日 確認

#### (2) 所有権以外の権利

無

## Ⅷ. 調査価格決定の理由の要旨

## 1. 価格形成要因の分析

## (1) 土地

利用状況	戸建住宅の敷地として利用されている。
街路条件	方位：北 幅員：7.05m 系統・連続性：普通 正面 種類等：舗装市道（建築基準法42条1項1号道路）
交通・接近条件	最寄り駅(道路距離)： JR東海道本線「沼津」駅から約7.5km 最寄りバス停： 山口道 便利施設： 静岡市立 中学校 サークルK 沼津 郵便局
環境条件	供給処理施設： 上水道 周辺の状況： 一般住宅を中心に共同住宅等が見られる住宅地域
行政的条件	用途地域等： 市街化調整区域 指定建ぺい 60% 指定容積率： 200% 防火規制： 無 その他： 既存宅地の再造成による造成地
画地条件	間口： 11.26m 奥行： 17.59m 規模： 199.87m <sup>2</sup> 形状： 台形 地勢： 平坦 接面状況： 角地 高低差： 等高 その他： 側道 南東 5.0m舗装市道

## (2) 建物

建物概要	建築時期： 平成1年6月2日（築後約24年） 構造： 木造瓦葺2階建 用途： 居宅 床面積： 延83.63㎡ 間取り： 1階 DK、和室2室、トイレ、浴室 2階 和室1室、洋室1室
設備概要	台所（システムキッチン）、浴室、トイレ、給湯（給湯器）、照明器具
仕上等概要	基礎： 布基礎、土間コン 柱： 檜材等 屋根： 瓦葺 天井： 化粧合板等 外壁： リシン吹付等 内壁： クロス、京壁等 床： フローリング、畳等 建具： アルミ製ほか その他特記事項： 床の間
品等	中位
耐震性	昭和56年6月以降のいわゆる新耐震基準による建築確認を取得した建物である。
維持管理の状態	現地調査によると、1階和室天井一部に染み跡が見られる。このほかにも経年変化はあるが、維持管理の状態は概ね普通である。
外構等	駐車場、フェンス、門扉等
(3) 市場分析	
典型的な需要者層	自己居住目的のファミリー層
代替競争不動産との比較	競争力は普通
(4) 最有効使用の判定	
土地	戸建住宅地
建物及びその敷地	現況どおり

## 2. 調査価格決定の根拠

### (1) 土地価格

以下の価格を検討のうえ、対象不動産の土地価格（更地としての価格）を 13,000,000 円と査定した（別表②参照）。

取引事例比較法による価格	別表②で求めた取引事例に比準した各価格を比較検討のうえ、単価を172,000円/㎡と求めた。これに対象不動産の土地面積を乗じて取引事例比較法による価格を下記のとおり査定した。		
	単価	数量	
	65,000 円/㎡	× 199.87 ㎡	≒ 13,000,000 円
基準地の標準価格に比準した価格	別表②で求めた単価に対象不動産の土地面積を乗じて基準地の標準価格に比準した価格を下記のとおり査定した。		
	単価	数量	
	62,800 円/㎡	× 199.87 ㎡	≒ 12,600,000 円

### (2) 建物価格

対象建物を新規に再調達する場合の再調達原価を査定し、次に、この再調達原価に対して、建物の現況及び地域的特性の推移・動向から判断した現価率を乗じて建物の積算価格を査定する。現価率の査定にあたっては、主として建物自体に係る物理的要因、機能的要因について、耐用年数に基づく方法及び観察減価法とを併用して、現価率を4%と査定し、さらに対象建物の有する残存価値を考慮して対象建物価格を以下のとおり、500,000円と査定した。

再調達原価	単価	数量	再調達原価
	150,000 円/㎡	× 83.63 ㎡	= 12,500,000 円
現価率	(耐用年数に基づく方法) 残存耐用年数 1年 定額法と定率法の併用により減価率を査定 4%		
	(観察減価法) 耐用年数に基づく方法と同程度と判断 (現価率) 以上の2つの方法を勘案して 4%と査定した。		
建物価格	再調達原価	現価率	建物価格
	12,500,000 円	× 4%	≒ 500,000 円

### (3) 原価法に準ずる方法による価格と調査価格の決定

以上により、  
 土地価格 13,000,000 円 建物価格 500,000 円 土地・建物合計価格 13,500,000 円  
 が得られたが、ここで土地・建物一体としての市場性について検討する。  
 対象不動産が所在する地域における既存の戸建住宅の取引価格は、地元不動産業者へのヒアリング、売  
 出価格、成約価格から15,000,000円程度となっている（周辺の取引・売出情報について、別表③参  
 照）。  
 対象不動産の土地・建物合計価格は、周辺の取引価格水準と照らして水準の範囲内にあり、当該地域  
 における土地・建物一体の取引においては、築年数等様々な個別性が反映されることから妥当と判断さ  
 れ、原価法に準ずる方法による価格を下記のとおり査定し、当該価格をもって調査価格と決定した。

土地・建物合計価格	市場性増減価	原価法に準ずる方法 による価格 (調査価格)
13,500,000 円	× ( 100% - 0% )	≒ 13,500,000円

## IX. 不動産鑑定士等の役割分担

区分	業者名	氏名	署名	業務内容
受託業者	国土鑑定研究所 静岡事務所	不動産鑑定士 [redacted]		・価格調査の手順の全段階
		不動産鑑定士 [redacted]		・価格調査の受託審査 ・報告書審査

以上

## [附属資料]

1. 履歴管理票
2. 所在位置略図
3. 公図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 現況写真



< 別表① >

I. 業務の目的と範囲等に関する事項

1. 依頼目的	売買の参考																						
2. 提出先、開示範囲又は公表の有無																							
(1) 成果報告書の依頼者以外の者への提出の有無及び提出先	宅地建物取引業者（不動産仲介業者）、売主（所有者、売却予定者）、買主（購入予定者）、金融機関																						
(2) 調査価格の依頼者以外の者への開示の有無及び開示範囲	宅地建物取引業者（不動産仲介業者）、売主（所有者、売却予定者）、買主（購入予定者）、金融機関																						
(3) 調査価格の公表の有無	有																						
3. 事後の公表・開示範囲・提出先の拡大の際の承諾の必要性	後日、本調査価格が公表されることとなる場合若しくは2. で記載した開示範囲又は提出先が広がる場合には、当該公表、開示又は提出の前に当社宛文書等を交付して、本価格調査の作成担当不動産鑑定士の承諾を得る必要がある。																						
4. 開示・提出先の承諾	開示・提出先から不動産鑑定評価基準に則らない価格調査とすることの承諾を得ている。																						
5. 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点及び当該相違点の合理的な理由	本価格調査は、不動産鑑定評価基準に定める基本的事項及び鑑定評価の手順と相違しているが、主な相違点及び当該相違点の合理的な理由は、下記のとおりである。																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>対象確定条件</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>想定上の条件</td> <td>付加する想定上の条件について、実現性、合法性、関係当事者及び第三者の利益を害するおそれがないか等の観点から妥当なものであるか否かの判断を行っていない。</td> </tr> <tr> <td>価格調査の時点</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>価格を求める方法又は価格の種類</td> <td>不動産鑑定評価基準に則らない価格調査であるため、不動産鑑定評価基準で定める価格の種類は用いない。</td> </tr> <tr> <td>対象不動産の確認</td> <td>依頼者ご提示の資料によって対象不動産の確認を行う。また、土壌汚染、建物環境に関するアスベスト等の有害物質、埋蔵文化財の埋蔵及び地下埋設物の埋設については、可能性の有無にかかわらず独自調査を行わず、想定上の条件により考慮外としている。</td> </tr> <tr> <td>資料の収集及び整理</td> <td></td> </tr> <tr> <td>資料の検討及び価格形成要因の分析</td> <td></td> </tr> <tr> <td>適用する価格調査の手法</td> <td>原価法に準ずる手法のみを適用している。</td> </tr> <tr> <td>試算価格の調整及び調査価格の決定</td> <td>試算価格の調整を行わず、上記「適用する価格調査の手法」により求めた価格を調査価格としている。</td> </tr> <tr> <td>成果報告書への記載事項</td> <td>上記「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点」については、成果報告書への記載が異なる事項がある。また、「地域分析及び個別分析に係る事項」の一部については、成果報告書に記載しない。</td> </tr> </tbody> </table>		項目	不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点	対象確定条件	無	想定上の条件	付加する想定上の条件について、実現性、合法性、関係当事者及び第三者の利益を害するおそれがないか等の観点から妥当なものであるか否かの判断を行っていない。	価格調査の時点	無	価格を求める方法又は価格の種類	不動産鑑定評価基準に則らない価格調査であるため、不動産鑑定評価基準で定める価格の種類は用いない。	対象不動産の確認	依頼者ご提示の資料によって対象不動産の確認を行う。また、土壌汚染、建物環境に関するアスベスト等の有害物質、埋蔵文化財の埋蔵及び地下埋設物の埋設については、可能性の有無にかかわらず独自調査を行わず、想定上の条件により考慮外としている。	資料の収集及び整理		資料の検討及び価格形成要因の分析		適用する価格調査の手法	原価法に準ずる手法のみを適用している。	試算価格の調整及び調査価格の決定	試算価格の調整を行わず、上記「適用する価格調査の手法」により求めた価格を調査価格としている。	成果報告書への記載事項	上記「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点」については、成果報告書への記載が異なる事項がある。また、「地域分析及び個別分析に係る事項」の一部については、成果報告書に記載しない。
項目	不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点																						
対象確定条件	無																						
想定上の条件	付加する想定上の条件について、実現性、合法性、関係当事者及び第三者の利益を害するおそれがないか等の観点から妥当なものであるか否かの判断を行っていない。																						
価格調査の時点	無																						
価格を求める方法又は価格の種類	不動産鑑定評価基準に則らない価格調査であるため、不動産鑑定評価基準で定める価格の種類は用いない。																						
対象不動産の確認	依頼者ご提示の資料によって対象不動産の確認を行う。また、土壌汚染、建物環境に関するアスベスト等の有害物質、埋蔵文化財の埋蔵及び地下埋設物の埋設については、可能性の有無にかかわらず独自調査を行わず、想定上の条件により考慮外としている。																						
資料の収集及び整理																							
資料の検討及び価格形成要因の分析																							
適用する価格調査の手法	原価法に準ずる手法のみを適用している。																						
試算価格の調整及び調査価格の決定	試算価格の調整を行わず、上記「適用する価格調査の手法」により求めた価格を調査価格としている。																						
成果報告書への記載事項	上記「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点」については、成果報告書への記載が異なる事項がある。また、「地域分析及び個別分析に係る事項」の一部については、成果報告書に記載しない。																						
<p>(当該相違点の合理的な理由)</p> <p>本調査は開示・提出先から不動産鑑定評価基準に則らない価格調査とすることの承諾を得ていること、並びに依頼目的及び提出先、開示範囲又は公表の有無等から合理的な理由があると判断した。</p>																							

VI. 利害関係等

1. 関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等	(関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無)	無
2. 依頼者と関与不動産鑑定士等との間の関係	(依頼者と関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無)	無
3. 開示・提出先と関与不動産鑑定士等との間の関係	(開示・提出先と関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無)	無

# 見本

## < 別表② > 取引事例比較法による価格及び基準地の標準価格に比準した価格

同一需給圏内の類似地域等に所在する対象不動産と類似の取引事例価格に、各種補修正を行って求めた価格を関連づけて、1㎡当たりの取引事例比較法による価格を65,000円/㎡と査定した。同様に、基準地について、1㎡当たりの基準地の標準価格に比準した価格を62,800円/㎡と査定した。

(対象不動産及び基準地・取引事例の概要)

	対象不動産	基準地 (葵-19)	取引事例1	取引事例2
所在	沼津市	沼津市	沼津市	沼津市
取引価格	—	62,600 円/㎡	60,606 円/㎡	63,542 円/㎡
取引時点	—	平成25年7月	平成24年12月	平成23年10月
規模	199.87㎡	196㎡	165㎡	200㎡
画地の形状	台形	長方形	長方形	長方形
接面の状況	角地	中間画地	中間画地	中間画地
主要交通 施設の状態	JR東海道本線「沼津」駅から約7.5km	JR東海道本線「沼津」駅から約8.0km	JR東海道本線「沼津」駅から約6.3km	JR東海道本線「沼津」駅から約7.1km
公法上の 規制	市街化調整区域 指定建ぺい率60% 指定容積率200%	市街化調整区域 指定建ぺい率60% 指定容積率200%	市街化調整区域 指定建ぺい率60% 指定容積率200%	市街化調整区域 指定建ぺい率60% 指定容積率200%

(取引事例との比較)

基準地	事情 補正	時点 修正	標準化 補正	地域 格差	個別 格差	1㎡当たりの価格
平成25年7月 62,600 円/㎡	100	99.5	100	100	108	62,800 円/㎡
	100	100	104.0	103.0	100	
取引事例1	事情 補正	時点 修正	標準化 補正	地域 格差	個別 格差	1㎡当たりの価格
平成24年12月 60,606 円/㎡	100	98.4	100	100	108	62,500 円/㎡
	100	100	100.0	103.0	100	
取引事例2	事情 補正	時点 修正	標準化 補正	地域 格差	個別 格差	1㎡当たりの価格
平成23年10月 63,542 円/㎡	100	96.2	100	100	108	67,400 円/㎡
	100	100	101.0	97.0	100	

	基準地	取引事例1	取引事例2
事情補正	—	無	無
時点修正	-0.16% / 月	-0.16% / 月	-0.16% / 月
標準化補正	南向き+4%	無	西向き+1%
地域格差	+3%	+3%	-3%
個別格差	東南向き+3%、角地+5%	東南向き+3%、角地+5%	東南向き+3%、角地+5%

## < 別表③ > 周辺の取引・売出情報

取引情報		売出情報	
所在	沼津市	所在	
構造	木造2階建	構造	木造2階建
建築時期	平成8年	建築時期	昭和55年
延床面積	122.13㎡	延床面積	83.21㎡
土地面積	165.00㎡	土地面積	136.81㎡
取引時点	平成24年12月	売出時点	平成25年9月
取引価格	15,047,619円	売出価格	14,900,000円

## 履歴管理票

履管第 号

様

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会  
情報安全活用委員会

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の不動産鑑定業者の業務実施態勢に関する業務指針、及び資料規程に基づき、貴殿が下記の価格等調査業務発行番号において、適正に事例資料を取得したことを証し、履歴管理票を発行します。本履歴管理票の原本を不動産鑑定評価書等成果物(正本)に、写しを副本に添付してください。

① 価格等調査業務発行番号

第 号

② 利用目的 鑑定評価の隣接周辺業務(現地実査する)

③ 管理番号

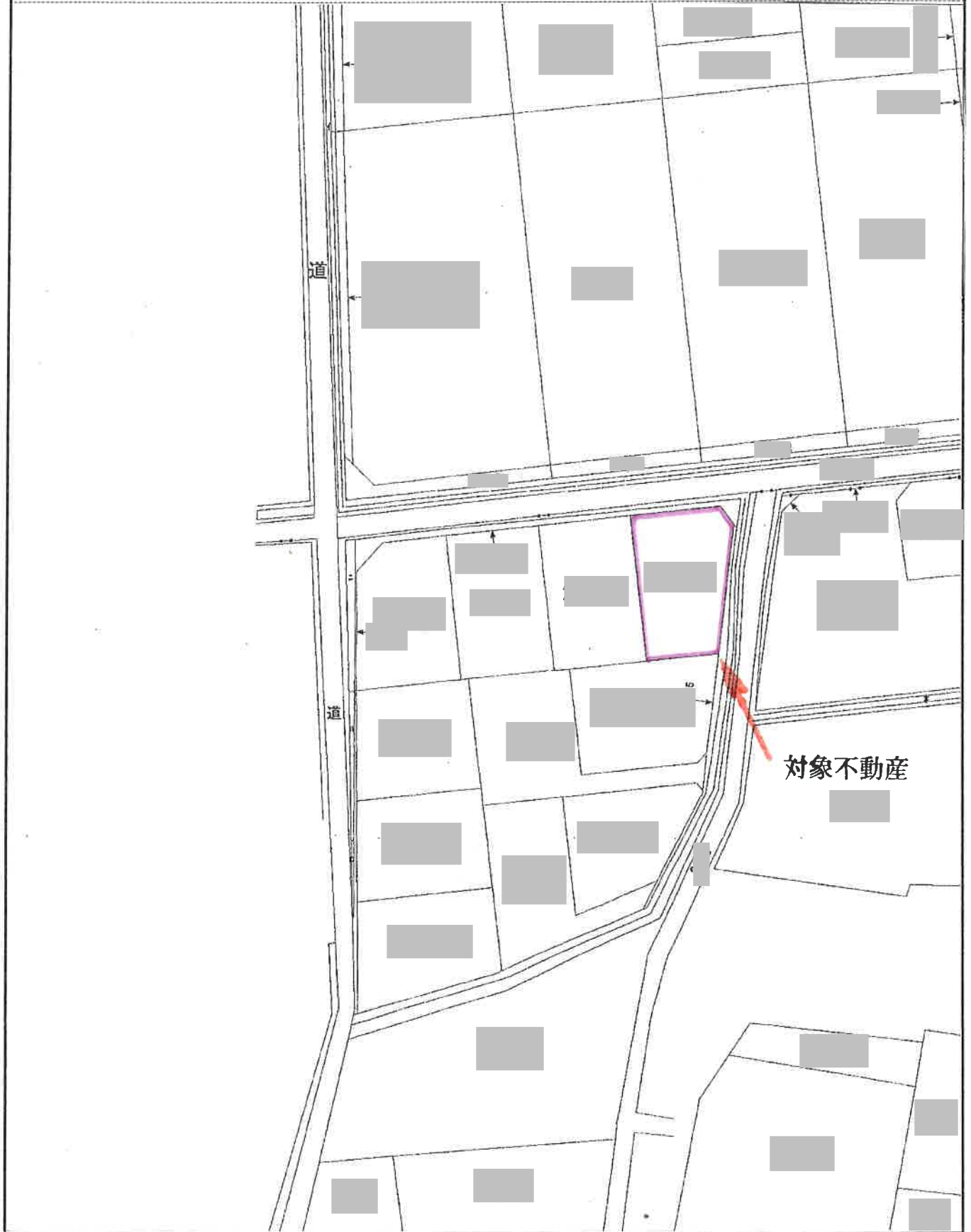
以下余白



見本

写 図 公

(縮尺 1 : 6 0 0)



見本

建物図面・各階平面図写  
※原図を70%縮小

登記年月日：平成14年06月15日

建物平面図

各階平面図

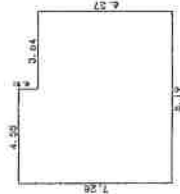
619376

家屋番号

建物の所在

沼津市

1階

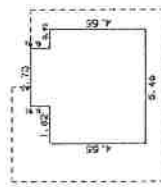


求積表

7.28 X 4.55 = 33.1240  
5.37 X 3.64 = 23.1868

合計 56.3108  
床面積 56.31㎡

2階



求積表

4.55 X 1.82 = 8.2910  
5.46 X 2.73 = 14.9058  
4.55 X 0.91 = 4.1405

合計 27.9273  
床面積 27.92㎡



平成元年六月五日登記

(単位m)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250



沼津市北高島田8番40号  
望月孝次

作製者 土地家屋調査士  
(平成14年6月3日作製)

## 現況写真

近景



遠景

