



不動産価格査定書

(世田谷区世田谷1丁目 土地)

〒130-0013

東京都墨田区錦糸四丁目14番4号2階

みなみ合同事務所 (東京都知事(3)第84858号)

TEL 03-5637-6686

FAX 03-5637-6692

代表者 不動産コンサルタント・司法書士・FP

高 良 実

世田谷区世田谷 1 丁目 土地査定書 (見本)

第 1 基本情報

1 査定不動産の表示

(1) 土地

所在 世田谷区世田谷 1 丁目
地番 1 番 1
地目 宅地
地積 150.29 m^2 (50 坪)

(2) 土地

所在 世田谷区世田谷 1 丁目
地番 1 番 2
地目 宅地
地積 150.29 m^2 (50 坪)

2 土地建物の特記事項

(1) 土地

道路の方位 南東
土地の道路間口 約 6 . 0 0 m
土地の奥行 約 1 5 m
間口と奥行の比率 約 1 対 2

(2) 建物

建築年次 昭和21年 (評価証明書記載による)

現況床面積 (50.00 m²) と登記簿床面積 (45.00 m²) とは相違しており未登記部分 (建物) がある。

3 査定不動産 (土地) の路線価の推移

平成30年度	1 m ²	55万円
平成29年度	1 m ²	55万円
平成28年度	1 m ²	54万円
平成27年度	1 m ²	53万円
平成26年度	1 m ²	52万円
平成25年度	1 m ²	51万円
平成24年度	1 m ²	50万円

5 その他、交通、法令等について

(1) 交通機関

東急世田谷線 世田谷駅 徒歩 約3分

(2) 用途地域等

用途地域	商業地域
建ぺい率	80%
容積率	500%
防火・準防火	防火地域
地区計画	世田谷区 地区計画 番号：中8

第2 価格査定の結果

1 各事例地と本件土地との比較による査定額

(1) 事例地1 (地図) 資料1 - 1

売出中物件 坪 200 万円

事例地の点数 100.00 点

本件土地の点数 120.00 点・・・査定額 2 億 4000 万円(坪 240 万円)

(2) 事例地2 (地図) 資料1 - 2

成約済物件 坪 190 万円

事例地の点数 98.00 点

本件土地の点数 120.00 点・・・査定額 2 億 3265 万円(坪 232 万円)

(3) 事例地3 (地図) 資料1 - 3

売出中物件 坪 220 万円

事例地の点数 115.00 点

本件土地の点数 120.00 点・・・査定額 2 億 2956 万円(坪 229 万円)

(4) 事例地4 (地図) 資料1 - 4

売出中物件 坪 185 万円

事例地の点数 90.00 点

本件土地の点数 120.00 点・・・査定額 2 億 4666 万円(坪 246 万円)

(5) 事例地5 (地図) 資料1 - 5

売出中物件 坪 230 万円

事例地の点数 116.00 点

本件土地の点数 120.00 点・・・査定額 2 億 3793 万円(坪 237 万円)

2 参考価格

相続税路線価 $55 \text{ 万} \times 300.58 \div 0.8 = 2 \text{ 億} 664 \text{ 万円}$ (坪 206 万円)

地価公示価格 世田谷区世田谷町 3-5 (坪 195 万円)

3 査定価格の範囲 2 億 4666 万円 ~ 2 億 2956 万円

4 当事務所査定価格 2 億 4000 万円 (坪約 240 万円) (解体費未控除)

5 売出価格案 売出価格 2 億 6400 万円 (坪約 264 万円)

売出後検討価格 1 2 億 5600 万円 (坪約 256 万円)

売出後検討価格 2 2 億 4800 円円 (坪約 248 万円)

6 作成年月日 平成 31 年 3 月 1 日

【添付資料】

資料 1	住宅地価格査定結果 (1 ~ 5)	各 1 部
資料 2	各事例地のチラシ	各 1 通
資料 3	平成 30 年度路線価図	1 通
資料 4	登記事項証明書	2 通
資料 5	公図	1 通
資料 6	地図	1 通
資料 7	地価公示価格資料 世田谷 3-5	1 通
資料 8	測量図	1 通

以上