

住宅太郎 様

THK 土地価格査定書

令和6年1月9日

鳥取県鳥取市戸建住宅

東京不動産株式会社

〒111-1111

東京都大手町2-2-2

TEL 03-111-0000

担当 査定 次郎

住宅査定登録番号 24-1000

*この報告書に記載された内容は、ご提案年月日現在のものがございますので、その後の法改正や市場動向により変化する可能性がございます。

*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ございません。

*この報告書は、(一社)建物評価研究機構の「THK住宅査定システム」を利用して当社が作成したものです。

ご挨拶

住宅太郎 様

時下ますますご清祥のことと、心よりお喜び申し上げます。

この度はご所有不動産査定のご依頼を、弊社にご用命くださいまして、誠にありがとうございます。

こちらは「THK住宅査定システム」を利用して、ご依頼のございましたご所有不動産を調査・査定させていただきますました資料となります。

まずは本書をご高覧頂き、ご検討賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

THK住宅査定システムとは？



THK住宅査定システムは、2019年度国土交通省「良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業」において（一社）建物評価研究機構が開発した新しい住宅査定システムです。

当システムの特徴は以下の通りです。

1. 過去多数の土地取引成約事例をシステム上で閲覧でき、査定に活用できる
2. 本システムを利用することで、事例の選択等に査定士の恣意性を排除し、合理的な土地査定が行える
3. 日本全国、どの県の土地査定においても、本システムを活用できる

東京不動産株式会社

〒111-1111

東京都大手町2-2-2

TEL 03-111-0000

担当 査定 次郎

住宅査定登録番号 24-1000

土地基本情報

| | | | | | |
|---------------|---------|----------------|---------|-------------|-------|
| 宅地の概要 | 物件名称 | 鳥取県鳥取市戸建住宅 | | | |
| | 所在・地番 | 鳥取県鳥取市〇〇町100-1 | | | |
| | 住居表示 | 鳥取県鳥取市〇〇町1-1 | | | |
| 交通 | 最寄駅 | JR 鳥取 東 1200m | | | |
| | 最寄バス停 | m | | | |
| 面積 | 150.45㎡ | (45.51坪) | 地目 | 宅地 | |
| 借地面積 | 0㎡ | 共有持分有無 | 無 | 割合 | 0 / 0 |
| 前面道路 | 6m | 道路の種類 | 市町村道 | 42条1項道路 | |
| 都市計画 | 市街化区域 | | 主たる用途地域 | 第1種低層住居専用地域 | |
| 指定建ぺい率 | 50% | | 指定容積率 | 100% | |
| その他 法令上の制限 | | | | | |
| 特記事項 | | | | | |

査定概要

| | | | | |
|--------|-----------------------|------|-------------|--|
| 査定事業者名 | 東京不動産株式会社 | | | |
| 住所 | 〒111-1111 東京都大手町2-2-2 | | | |
| 電話番号 | 03-111-0000 | | | |
| 住宅査定士 | 査定 次郎 | 登録番号 | 24-1000 | |
| 査定日 | 2023年12月15日 | 価格時点 | 2023年12月15日 | |
| 資格 | 宅地建物取引士 | | | |

土地の査定方法について

STEP
1

取引事例からの土地単価の決定

【資料1】の取引事例最頻値の土地単価に、その土地の地域・個別的要因を掛けて取引事例からの土地単価を算出します

STEP
2

対象地土地単価の決定

地価公示や相続税路線価、STEP1で求めた取引事例からの土地単価を基に対象地の土地単価を算出します

STEP
3

対象地査定価格の決定

STEP2で求めた対象地土地単価に面積・市場調整率を掛けて対象地の査定価格を決定します

STEP
1

取引事例からの土地単価の決定

$$\begin{array}{ccccccc}
 \boxed{\text{取引事例最頻値の土地単価(円/m}^2\text{)}} & \times & \boxed{\text{地域要因格差率(\%)}} & \times & \boxed{\text{個別的要因格差率(\%)}} & \times & \boxed{\text{取引事例からの土地単価(円/m}^2\text{)}} \\
 \text{47,889円/m}^2 & & \text{110\%} & & \text{105\%} & & \text{55,000円/m}^2 \\
 \text{(【資料1】参照)} & & & & & & \text{(千円未満切り捨て)} \\
 \end{array}$$

※1 地域要因格差率とは : 時点修正・交通利便性・用途地域・住環境・その他の各要因を比較して求めたもの。

$$\begin{array}{ccccccccc}
 \text{地域要因格差率} & \div & \text{時点修正} & \times & \text{交通利便性} & \times & \text{用途} & \times & \text{住環境} & \times & \text{その他} \\
 \text{110\%} & & \text{100.3\%} & & \text{110\%} & & \text{100\%} & & \text{100\%} & & \text{100\%} \\
 \text{(小数点第3位以下切り捨て)} & & & & & & & & & &
 \end{array}$$

| 項目 | 時点修正 | 交通利便性 | 用途 | 住環境 | その他 |
|-------|---------------------------------------------------|-----------|-------------|------|--------|
| 対象地 | 宅地 | 鳥取駅 徒歩15分 | 第1種低層住居専用地域 | 対象地区 | 特記なし |
| 事例最頻値 | 2021年第4四半期 | 鳥取駅 徒歩26分 | 第1種住居地域 | 立川町 | - |
| 比較 | 公示地または基準値のm ² 単価/m ² 単価(前年) | 優良 | 住宅 | 標準 | 価格影響なし |
| | 100.3% | 110% | 100% | 100% | 100% |

<用語解説>

- ◆時点修正 : 対象地に最も近い公示地または基準値のm²単価÷同地前年のm²単価で求めたもの。
- ◆交通利便性 : 対象地と取引事例最頻値の交通利便性を比較し、優良・標準・可で区別したもの。
THK 土地査定システムでは、優良を110%・標準を100%・可を90%として査定額に反映しています。
- ◆用途 : 対象地と取引事例最頻値の用途地域(住宅・工業系・商業系)を比較したもの。
THK 土地査定システムでは、住宅を100%・工業系を90%・商業系を105%として査定額に反映しています。
- ◆住環境 : 対象地と取引事例最頻値の環境を比較し、上・標準・下で区別したもの。
THK 土地査定システムでは、上を110%・標準を100%・下を90%として査定額に反映しています。
- ◆その他 : 査定価格へ影響のある特記事項がある場合は記載する。
THK 土地査定システムでは、価格影響無しを100%・価格影響極小を95%・価格影響小を90%・価格影響大を85%・価格影響極大を70%として査定額に反映しています。

※2 個別的要因格差率とは : 面積・形状・方位・道路幅員・その他の各要因を比較して求めたもの。

$$\text{個別的要因格差率} = \frac{\text{面積}}{105\%} \times \frac{\text{形状}}{100\%} \times \frac{\text{方位}}{103\%} \times \frac{\text{道路幅員}}{97\%} \times \frac{\text{角地等}}{100\%}$$

(小数点第3位以下切り捨て)

| 項目 | 面積 | 形状 | 方位 | 道路幅員 | 角地等 |
|-------|---------|-------|------|------|-------|
| 対象地 | 150.45㎡ | 正方形 | 東 | 6m | 特記なし |
| 事例最頻値 | 226㎡ | ほぼ長方形 | 南 | 10m | - |
| 比較 | 規模小 | 正方形 | 東 | -4 | 一方向道路 |
| | 105% | 100% | 103% | 97% | 100% |

<用語解説>

- ◆面積 : 対象地と取引事例最頻値の土地面積を比較したもの。
THK 土地査定システムでは、標準規模を100%・規模大を95%・規模小を105%・著しく規模大または小を70%として査定額に反映しています。
- ◆形状 : 対象地と取引事例最頻値の土地形状を比較したもの。
THK 土地査定システムでは、正方形または長方形を100%・やや不整形を90%・不整形を85%・極端に不整形を70%・敷地延長地を80%として査定額に反映しています。
- ◆方位 : 対象地と取引事例最頻値の方位を比較したもの。
THK 土地査定システムでは、北を100%・南を105%・東または西を103%・北東または北西を102%・南東または南西を103%として査定額に反映しています。
- ◆道路幅員 : 対象地と取引事例最頻値の道路幅員を比較したもの。
THK 土地査定システムでは、-2.0m を98%・-3.0m を97%・-4.0m を96%・0m を100%・+1.0m を102%・+3.0m または+4.0m または+5.0m を103%として査定額に反映しています。
- ◆角地等 : 査定価格へ影響のある接道条件を記載する。
THK 土地査定システムでは、一方向道路を100%・準角地を105%・角地・二方向道路を110%・三方向道路を120%として査定額に反映しています。

STEP 2

対象地土地単価の決定

$$\begin{array}{ccccccc}
 \boxed{\text{地価公示等の価格(円/㎡)}} & \times & \text{配分割合} & + & \boxed{\text{相続路線価からの割戻価格(円/㎡)}} & \times & \text{配分割合} & + & \boxed{\text{(STEP1) 取引事例からの土地単価(円/㎡)}} & \times & \text{配分割合} & \doteq & \boxed{\text{(STEP2) 対象地土地単価(円/㎡)}} \\
 \text{38,300円/㎡} & & \text{20\%} & & \text{46,250円/㎡} & & \text{20\%} & & \text{55,000円/㎡} & & \text{60\%} & & \text{49,000円/㎡} \\
 \text{(【資料1】参照)} & & & & & & & & \text{(千円未満切り捨て)} & & & & \text{(千円未満切り捨て)}
 \end{array}$$

| 項目 | ㎡単価 | ㎡単価(前年) | 対前年変動率 | 坪単価 | 価格 | 基準値 or 公示地 |
|------|-----------|-----------|--------|------------|------------|------------|
| 公示地等 | 38,300円/㎡ | 38,200円/㎡ | 0.3% | 126,612円/坪 | 5,762,235円 | 鳥取 - 8 |

| 項目 | ㎡単価 | 坪単価 | 価格 | 借地割合 | 路線価からの割戻金額 |
|--------|-----------|------------|------------|------|------------|
| 相続税路線価 | 37,000円/㎡ | 122,314円/坪 | 5,566,650円 | 50% | 46,250円/㎡ |

- <用語解説>
- ◆公示地とは : 国土交通省が標準的な画地として認めた土地で、全国約2万6000カ所存在する。
 - ◆基準地とは : 各都道府県が標準的な画地として認めた土地で、全国2万カ所以上存在する。
 - ◆相続税路線価とは : 相続税や贈与税を計算するときに、相続や贈与などにより取得した土地や家屋を評価する必要があり、土地の評価方法には、路線価方式と倍率方式がある。路線価方式は、路線価が定められている地域の評価方法。
路線価とは、路線（道路）に面する標準的な宅地の1平方メートル当たりの価額のことで、千円単位で表示。
 - ◆借地割合とは : 当該価額に対する借地権の売買実例価額、精通者意見価格、地代の額等を基として評定した借地権の価額の割合。
 - ◆路線価からの割戻金額とは : 路線価を80%で割り戻したものの。

STEP 3

対象地査定価格の決定

$$\begin{array}{ccccc}
 \boxed{\text{(STEP2) 対象地土地単価(円/㎡)}} & \times & \boxed{\text{対象地の面積(㎡)}} & \times & \boxed{\text{市場調整率(\%)}} & \doteq & \boxed{\text{対象地査定価格(円)}} \\
 \text{49,000円/㎡} & & \text{150㎡} & & \text{100\%} & & \text{7,370,000円} \\
 \text{(千円未満切り捨て)} & & \text{(土地基本情報参照)} & & & & \text{(上4桁以下切り捨て)}
 \end{array}$$

- <用語解説>
- ◆市場調整率とは : 市場等からみた取引流動性の度合いを考慮し、住宅査定士が判断した比率。

対象土地査定価格

価格時点 2023年12月15日

土地査定額

7,370,000円

(上4桁以下切り捨て)

STEP
1

取引事例からの土地単価の決定

$$\begin{array}{ccccccc} \text{取引事例最頻値の} & & & & & & \\ \text{土地単価(円/㎡)} & \times & \text{地域要因} & \times & \text{個別的要因} & \div & \\ \text{価格差率(\%)} & & \text{価格差率(\%)} & & \text{価格差率(\%)} & & \\ \hline 47,889\text{円/㎡} & & 110\% & & 105\% & & \end{array}$$

(STEP1)

取引事例からの
土地単価(円/㎡)

55,000円/㎡

(千円未満切り捨て)

STEP
2

対象地土地単価の決定

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価公示等の} & \times & \text{配分} & + & \text{相続路線価からの} & \times & \text{配分} & + & \text{取引事例からの} & \times & \text{配分} & \div \\ \text{価格(円/㎡)} & & \text{割合} & & \text{割戻価格(円/㎡)} & & \text{割合} & & \text{土地単価(STEP1)} & & \text{割合} & \\ \hline 38,300\text{円/㎡} & & 20\% & & 46,250\text{円/㎡} & & 20\% & & 55,000\text{円/㎡} & & 60\% & \end{array}$$

(STEP2)

対象地
土地単価(円/㎡)

49,000円/㎡

(千円未満切り捨て)

STEP
3

対象土地査定価格の決定

$$\begin{array}{ccccccc} \text{対象地} & & & & & & \\ \text{土地単価(STEP2)} & \times & \text{対象地の面積(㎡)} & \times & \text{市場調整率(\%)} & \div & \\ \hline 49,000\text{円/㎡} & & 150.45\text{㎡} & & 100\% & & \end{array}$$

対象土地査定価格

7,370,000円

(上4桁以下切り捨て)

ご提案

取引事例

| 番号 | 区等 | 地区 | 最寄駅 | 徒歩 | 取引総額 | 面積 | 単価 | 土地条件 | | | 道路 | 幅員 | 都市計画 | | | 取引時点 |
|--------------------|------------|------------|-----------|-----------|-------------------|------------|---------------|--------------|-----------|----------|-----------|-----------|----------------|-----------|------------|-------------------|
| | | | | (分) | (円) | (㎡) | (円/㎡) | 形状 | 間口 | 接面方位 | 道路区分 | (m) | 用途地域 | 建 | 容 | |
| 1 | 鳥取市 | 立川町 | 鳥取 | 29 | 20,000,000 | 430 | 47,000 | 不整形 | 24 | 南東 | 県道 | 20 | 第1種住居地域 | 60 | 200 | 2021年第4四半期 |
| 2 | 鳥取市 | 立川町 | 鳥取 | 30分?60分 | 8,800,000 | 135 | 65,000 | ほぼ正方形 | 12 | 北東 | 県道 | 14 | 第1種住居地域 | 60 | 200 | 2021年第4四半期 |
| 3 | 鳥取市 | 立川町 | 鳥取 | 24 | 3,500,000 | 100 | 35,000 | ほぼ長方形 | 7 | 南 | 市道 | 4 | 第1種住居地域 | 60 | 200 | 2021年第3四半期 |
| 4 | 鳥取市 | 立川町 | 鳥取 | 30分?60分 | 32,000,000 | 560 | 57,000 | 台形 | 17 | 南西 | 県道 | 20 | 第1種住居地域 | 60 | 200 | 2021年第2四半期 |
| 5 | 鳥取市 | 立川町 | 鳥取 | 30分?60分 | 10,000,000 | 185 | 54,000 | 長方形 | 11 | 南 | 市道 | 6 | 第1種住居地域 | 60 | 200 | 2021年第2四半期 |
| 6 | 鳥取市 | 立川町 | 鳥取 | 19 | 5,800,000 | 160 | 36,000 | ほぼ長方形 | 10 | 北 | 道路 | 4 | 第1種中高層住居専用地域 | 60 | 200 | 2020年第4四半期 |
| 7 | 鳥取市 | 立川町 | 鳥取 | 21 | 9,000,000 | 180 | 50,000 | 不整形 | 20 | 西 | 市道 | 12 | 第1種住居地域 | 60 | 200 | 2020年第4四半期 |
| 8 | 鳥取市 | 立川町 | 鳥取 | 28 | 6,300,000 | 160 | 40,000 | 台形 | 13 | 南 | 市道 | 5 | 第1種中高層住居専用地域 | 60 | 200 | 2020年第2四半期 |
| 9 | 鳥取市 | 立川町 | 鳥取 | 25 | 5,600,000 | 120 | 47,000 | ほぼ長方形 | 8 | 東 | 市道 | 4 | 第1種住居地域 | 60 | 200 | 2020年第1四半期 |
| 最頻値 (平均値含む) | 鳥取市 | 立川町 | 鳥取 | 26 | 11,222,222 | 226 | 47,889 | ほぼ長方形 | 14 | 南 | 市道 | 10 | 第1種住居地域 | 60 | 200 | 2021年第4四半期 |