

住宅太郎 様

THK 土地建物価格査定書

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でございますので、その後の法改正や市場動向により変化する可能性があります。

*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、査定に活用する
- 2.本システムを利用することで、事例の選択等に査定上の恣意性を排除し、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
- 4.住宅の仕様、リフォーム時期と内容、築年数、メンテナンス状況、性能、デザイン等が査定価格に反映されます
- 5.建物残存耐用年数が分かります
- 6.住宅査定のプロ（住宅査定士）が査定を行います

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

対象土地建物査定価格

価格時点 2023年12月15日

土地建物査定額

29,800,000円

(上4桁切り捨て)

(①土地査定価格 + ②建物査定価格) × ③市場調整率

土地査定価格

①

7,370,000円

(上4桁切り捨て)

建物査定価格

②

22,500,000円

(上4桁切り捨て)

土地建物合計額

29,870,000円

(上4桁切り捨て)

①土地査定価格 + ②建物査定価格

市場調整率

③

100%

市場調整率：市場等から見た取引流動性の度合いを考慮し、住宅査定が判断した比率。

ご提案

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。

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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{対象地} & & & & & & \\ \text{土地単価(STEP2)} & \times & \text{対象地の面積(㎡)} & \times & \text{市場調整率(\%)} & \div & \\ \hline 49,000\text{円/㎡} & & 150\text{㎡} & & 100\% & & \end{array}$$

対象土地査定価格

7,370,000円

(上4桁以下切り捨て)

ご提案

建物基本情報

査定対象住宅	物件名称	鳥取県鳥取市戸建住宅		
	住宅所有者	住宅 太郎		
	所在地	鳥取県鳥取市〇〇町1-1		
査定依頼主				
査定立会者	住宅 太郎・住宅 花子			
構造	木造在来	階数	2	
竣工年月	2010年5月18日	耐震基準	木造2000年基準	
建築面積	76.32㎡	延床面積	150.00㎡	
設計者	住宅設計			
施工者	住宅工務店			
リフォーム履歴1	屋根		完了日	
			2022年5月18日	
リフォーム履歴2	内装、断熱補強		完了日	
			2021年5月18日	
リフォーム履歴3			完了日	

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	査定日		
住宅査定士	査定 次郎	登録番号	24-1000	
資格	宅地建物取引士			

建物基準価格

部位	再調達原価 ※1	建物基準価格 ※2
基礎	2,258,100	1,558,089
躯体	10,450,950	8,012,395
屋根	1,620,750	1,566,725
外部建具	1,577,850	1,227,295
内部建具	1,215,900	364,770
外部仕上	1,997,550	1,065,360
内部仕上	3,763,500	3,387,150
住宅設備	1,534,350	460,305
電気設備	1,650,150	495,045
給排水衛生設備	1,679,100	503,730
空調設備	1,563,300	104,220
太陽光発電	1,600,000	480,000
合計	① 30,911,500	② 19,225,084

※ 1 再調達原価とは

建物をもう一度調達することを仮定した場合、どのくらいの額が必要とされるのかを算出した、適正な原価総額のこと。

(※性能割増は含まないものとする。)

※ 2 建物基準価格とは

再調達原価をもとに、残存耐用年数やリフォームの有無、状態の調査（破損・機能劣化・汚れ）を考慮して算出した価格のこと。

(※性能割増は含まないものとする。)

【資料 1 について】

下記部位毎に再調達原価・建物基準価格を算出した根拠を示しています。

基礎の種類・躯体の耐震性能・屋根材・外部建具（玄関・サッシ・ガラス）・内部建具（室内ドア）・外部仕上（外装材・下地材）
 内部仕上（内部床材・壁材・天井材）・住宅設備（キッチン・風呂・洗面化粧台）・電気設備（照明器具）・給排水衛生設備（給湯器・トイレ）
 空調設備（エアコン・換気設備）・太陽光発電

耐震・断熱性能割増

項目	等級	延床面積	m ² 単価	再調達原価	割増評価額	リフォーム
耐震性能割増	等級2	150.00m ²	9,167	1,375,050	1,077,122	無
断熱性能割増	等級5 (ZEH)	150.00m ²	3,076	461,400	601,826	有2
合計				③ 1,836,450	④ 1,678,948	

◆耐震等級とは

地震に対する構造躯体の倒壊、崩壊等のしにくさを等級1～3で表示したものの。

国土交通省が示している日本住宅性能表示基準において、等級1は「極めて稀に（数百年に一度程度）発生する地震による力に対して倒壊、崩壊等しない程度」、等級2は「等級1で耐えられる地震力の1.25倍の力に対して倒壊、崩壊等しない程度」、等級3では「等級1で耐えられる地震力の1.5倍の力に対して倒壊、崩壊等しない程度」と定められています。

THK住宅査定システムでは、耐震等級1～3を性能割増評価対象とし割増額を算出、建物評価額に加算・査定額へ反映しています。

◆断熱性能とは

住宅品質確保促進法(品確法)で規定された、住宅の省エネルギー性能を示すための基準です。

等級1(1988年以前)・等級2(昭和55年基準相当)・等級3(平成4年基準相当)・等級4(平成25年基準相当)を経て、等級5が令和4年4月に、等級6・7が令和4年10月に新設されました。

THK住宅査定システムでは、断熱等級4を標準とし、断熱等級5～7を性能割増評価対象とした割増額を算出、建物評価額に加算・査定額へ反映しています。

THK 良質性能割増^{※3}

項目	判断指標	判断手法	判定	割増率
長期優良住宅	認定	認定証	有	5%
採光・通風環境	標準的 or 優良	目視	標準的	0%
外装デザイン	標準的 or 優良	目視	優良	1%
住宅プラン 内装デザイン	標準的 or 優良	目視	優良	1%
防犯性能	鍵・柵・外構の状況	目視	優良	1%
バリアフリー	段差・手すりの状況	目視	標準的	0%
合計				⑤ 8%
(①+③)×⑤ =				⑥ 2,452,616
(②+④)×⑤ =				⑦ 1,104,138

※3 項目毎に性能を判断し、標準より優れている項目に対し割増率を算出、建物評価額に加算・査定額へ反映しています。

[判断手法・割増率について]

長期優良住宅：認定証の有無で判断します。

認定証有の場合＝建物評価額と耐震断熱性能割増の合計に5%加算、認定証無の場合＝加算0%とします。

その他項目：状況を目視で判断します。

優良判定の場合＝建物評価額と耐震断熱性能割増の合計に1%加算、標準的判定の場合＝加算0%とします。

対象建物査定価格

価格時点 2023年12月15日

建物査定額

22,500,000円 (上4桁以下切り捨て)

②建物基準価格 + ④耐震断熱性能割増 + ⑦THK良質性能割増

建物残存耐用年数

※4

46年

再調達原価
(性能割増を含む)

35,100,000円 (上4桁以下切り捨て)

①再調達原価 + ③耐震断熱性能割増再調達原価 + ⑥THK良質性能割増再調達原価

現価率

64%

建物査定額 ÷ 再調達原価(性能割増を含む)

※4 THK査定システムでは、建築基準法で定められた耐震基準毎に耐用年数を数値化しています。木造の耐用年数の上限を2000年基準=60年・新耐震=50年・旧耐震=40年、鉄骨造新耐震=60年・旧耐震=40年、鉄筋コンクリート造新耐震=70年・旧耐震50年と定め、各上限から経過年数を差し引いて建物残存耐用年数を算出しています。ただし、耐震補強リフォーム工事を行った場合、残存耐用年数は20年を上限として延長されます。

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

建物基準価格根拠																
対象建物																
地域	鳥取県		価格時点	2023/12/15												
構造	木造在来		建築年月日	2010/5/18		リフォーム1年月日	2022/5/18		リフォーム2年月日	2021/5/18		リフォーム3年月日				
延床面積	150.00		経過月数	163		リフォーム1経過月数	19		リフォーム2経過月数	31		リフォーム3経過月数				
階層	2		経過年数	14		リフォーム1経過年数	1.58		リフォーム2経過年数	2.58		リフォーム3経過年数				
			採用経過年数	14 年												
再調達原価の試算							残存耐用年数の試算					観察現価率の試算				計(円)
部位	内容	材質	自動補正	補正率	割合	単価	総額(円)	耐用年数	残存年数	リフォーム	修正残存年数	減価割合	減価総額	観察減価の状況	計(円)	
基礎	基礎の種類	ベタ基礎	100	100	100%	15,054	2,258,100	60	46	無	46	△10	173,121	なし	1,558,089	
躯体	耐震性能	木造2000年基準	125	100	100%	69,673	10,450,950	60	46	無	46		0	なし	8,012,395	
屋根	屋根材	日本瓦(釉薬瓦)	100	133.3	100%	10,805	1,620,750	30	16	有1	29		0	なし	1,566,725	
外部建具	玄関	木製扉	125	125	100%	2,654	398,100	30	16	有1	29		0	なし	384,830	
	サッシ	アルミサッシ	75	75	50%	2,461	369,150		16	無	16		0	なし	196,880	
		中級品	100	100	50%	3,281	492,150		16	有1	29		0	なし	475,745	
	ガラス	中級品	100	100	100%	2,123	318,450		16	無	16		0	なし	169,840	
内部建具	室内ドア	普及品	75	100	100%	8,106	1,215,900	20	6	無	6		0	なし	364,770	
			0	0		0	0		6	無	0		0	なし	0	
			0	0		0	0		6	無	0		0	なし	0	
外部仕上	外壁材	リシン	75	100	100%	10,036	1,505,400	30	16	無	16		0	なし	802,880	
	下地材	ラスモルタル(通気無し)	100	100	100%	3,281	492,150		16	無	16		0	なし	262,480	
内部仕上	内部床	床材	複合フローリング(普及品)	75	100	100%	10,036	1,505,400	20	6	有2	18		0	なし	1,354,860
				0	0		0	0		6	無	0		0	なし	0
				0	0		0	0		6	無	0		0	なし	0
	内部壁	壁材	普及品	75	100	100%	11,194	1,679,100		6	有2	18		0	なし	1,511,190
				0	0		0	0		6	無	0		0	なし	0
				0	0		0	0		6	無	0		0	なし	0
	内部天井	天井材	普及品	75	100	100%	3,860	579,000		6	有2	18		0	なし	521,100
				0	0		0	0		6	無	0		0	なし	521,100
			0	0		0	0	6	無	0		0	なし	0		
住宅設備	キッチン		中級品	100	100	100%	5,211	781,650	20	6	無	6		0	なし	234,495
	風呂		ユニットバス(中級品)	100	100	100%	4,053	607,950		6	無	6		0	なし	182,385
	洗面化粧台		中級品	100	100	100%	965	144,750		6	無	6		0	なし	43,425
電気設備		照明器具	中級品	100	100	100%	11,001	1,650,150	20	6	無	6		0	なし	495,045
給排水衛生設備	給湯器	種類	中級品	100	100	100%	4,439	665,850	20	6	無	6		0	なし	199,755
	トイレ	種類	中級品	100	100	100%	6,755	1,013,250		6	無	6		0	なし	303,975
空調設備	エアコン	種類	中級品	100	100	100%	6,755	1,013,250	15	1	無	1		0	なし	67,550
	換気設備	換気設備等	第3種換気(24時間換気)	100	100	100%	3,667	550,050		1	無	1		0	なし	36,670
太陽光発電		8KW		-	-	-	1,600,000	-	-	-	-	-	-	-	480,000	
2023 国土交通省建築着工統計調査着工新築住宅利用関係別、構造別、建て方別(住宅の工事費)						(円/㎡)	195,410						173,121	合計	19,225,084	
鳥取県 木造在来 持家・貸家・給与住宅・分譲住宅の平均値を標準建物データの単価に採用						(円/坪)	645,983									