

発行番号: 12345678

発行日: 令和 年 月 日

価格調査A(標準)
サンプル
この価格調査書並びに添付書
類はイメージです。

株式会社

御中

価格調査

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会会員
株式会社 三友システムアプレイザル
東京都千代田区平河町1丁目2番10号
平河町第一生命ビル4階

総括不動産鑑定士 三友 太郎

[提携: 株式会社 三友不動産研究所]

不動産鑑定士 鑑定 一郎

本件価格等調査に当たっては、自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の価格調査を行なった。

価格調査 A

見本

株式会社三友システムアプレイザル

実査日：令和 年 月 日

類型：自用の建物及びその敷地

法務局調査	所在地	番：東京都千代田区 町一丁目1番1外1筆			有効地積	私道負担	うち借地契約	仮換地地積	
	住居表示	町一丁目1番1号			264.47㎡				
	土地	地番	公簿地目	地積	対象持分	所有者		持分面積	
		1番1	宅地	78.29㎡	100 / 100	株式会社		78.29㎡	
1番2		宅地	186.18㎡	100 / 100	株式会社		186.18㎡		
建物	家屋番号	種類	延床面積	持分	所有者		名称		
	1番1	事務所	1,400.00㎡	100 / 100	株式会社		ビル		
	建築年月日	増改築	建築面積	構造					
H14.6.22	無し	200.00㎡	鉄骨造 陸屋根 7階建						
行政調査	地域	都市計画区域等：市街化区域			用途地域：商業地域	防火規制：指定無し			
	個別	建蔽率：80%	容積率：500%	高度規制：指定無し	日影規制：有り(3h 2h 1.5m)				
		都市計画道路：無し	区画整理・再開発：無し (仮換地街区番号)			地積)			
個別	主道路種別：市道(42条2項)			接道間口：2m 以上 敷地延長：無し					
	建物用途制約：無し			その他：無し					
	建築可否：可 :建築確認要件充足)								
現地調査	交通関係	JR 線	駅南東方 約 4,000m	バス 停 約 200m					
	環境	商住混在	嫌悪施設等 特に無し	上水道 有り	都市ガス 有り	公共下水道 有り			
	接道	中間画地 南西：市道 (42条2項) 4.5m 舗装有り							
形状	不整形 高低差：正面路より約 0.2m ~ 0.5m 高い 崖・法地割合：			現況用途：事務所の敷地					
表記以外の件外建物	無し 登記の有無：敷地における位置：建築面積：㎡程度 登記要件の充足：								
建物	品等：中位 保守状況：普通 現況用途：事務所 入居者：無し(電気切断・外部鎖錠あり) 表札・ポスト：無し								
価格査定	価格時点	平成24年 月 日			調査を行った年月日	平成24年 月 日			
	土地	標準画地	1,600 千円/㎡ × 個別格差率 97 % = 1,550 千円/㎡						
		個別格差率(相乗積で計算)	方位 + 3 形状 6						
		1,550 千円/㎡ × (所有権 100 % × 264.47 ㎡ + % × ㎡) = 410,000 千円							
	基準地	千代田一 町 番			路線価等	基準地	相続税路線価	1,790 千円/㎡	
		2,260 千円/㎡ H23年			対象地	相続税路線価	1,480 千円/㎡	H24年	
建物	再調達原価	200 千円/㎡ × 現価率 45.0 % = 90 千円/㎡							
	現価率	(経済的残存耐用年数 10.0 ÷ 通算耐用年数 20.0) × { 1 - 観察減価率 10 % } = 45.0 %							
	建物	90 千円/㎡ × 1,400.00 ㎡ × 持分補正 100 / 100 = 126,000 千円							
総額	土地価格 410,000 千円 + 建物価格 126,000 千円 = 総額 536,000 千円								
早期処分を前提とした価格	総額 536,000 千円 × (1 - 調整率 0 %) = 536,000 千円 調整率根拠：								
本調査は、価格調査の基本的事項及び手順の一部が不動産鑑定評価基準に則っていないため、同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。 本調査は、別紙記載の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は想定しておりません。									
特記	・対象地周辺は、商業ビル・マンションが多く見られる一帯であり、対象地は数少なく残された居宅が立地している。 ・対象地は三角形に近い台形であり建物の建築にはやや難のある形状であるが、接道が南側にあるため、日当たりはこの地域として非常に良好である。 ・周辺には対象地と同様の用途に供されている土地が散見されるが、外観上非常に古い建物が多く見られ、用途地域が商業地域であることから、今後はさらに建物の高層化がすすむものと思料される。								

見本

国土交通省が策定した「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」に基づく記載事項

1. 依頼目的

担保評価(早期処分)

2. 公表または開示の有無

(1) 査定表の公表の有無	無し
(2) 査定表の開示の有無	有り ・有限責任監査法人 ・株式会社ABC銀行
(注) 後日上記内容と相違することになる場合には、当該公表または開示の前に当社宛に文書等を交付して、担当不動産鑑定士の承諾を得ることが必要になります。	

3. 不動産鑑定評価基準との主な相違点と合理的な理由

【基本的事項】

想定上の条件	土壌汚染、アスベスト等の可能性については考慮外とする。
価格等を求める方法 又は価格等の種類	下記の手法を適用して求めた価格

【調査の手順】

対象不動産の確認	特に無し
資料の収集及び整理	特に無し
資料の検討及び価格 形成要因の分析	土壌汚染、アスベスト等については、可能性の有無にかかわらず 独自調査は行わない。
適用する価格等調査の手法	(更地) 取引事例比較法に準じた手法を適用 (建物及びその敷地) 原価法に準じた手法のみを適用
試算価格等の調整及び 調査価格等の決定	適用可能なすべての鑑定評価手法を適用していないため、試算 価格の調整は行わない。
成果報告書への記載	鑑定評価基準と相違している事項のほか、市場分析に係る事項 については記載しない。

(相違の合理的な理由)

本査定は、上記のとおり不動産鑑定評価基準との相違点があるが、時間的な制約および依頼目的、使用方法等に照らして合理的であると認められます。

4. 利害関係

(1) 不動産鑑定士又は不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係	無し
(2) 依頼者と不動産鑑定士又は不動産鑑定業者との間の利害関係	無し
(3) 開示・提出先と不動産鑑定士又は不動産鑑定業者との利害関係	無し

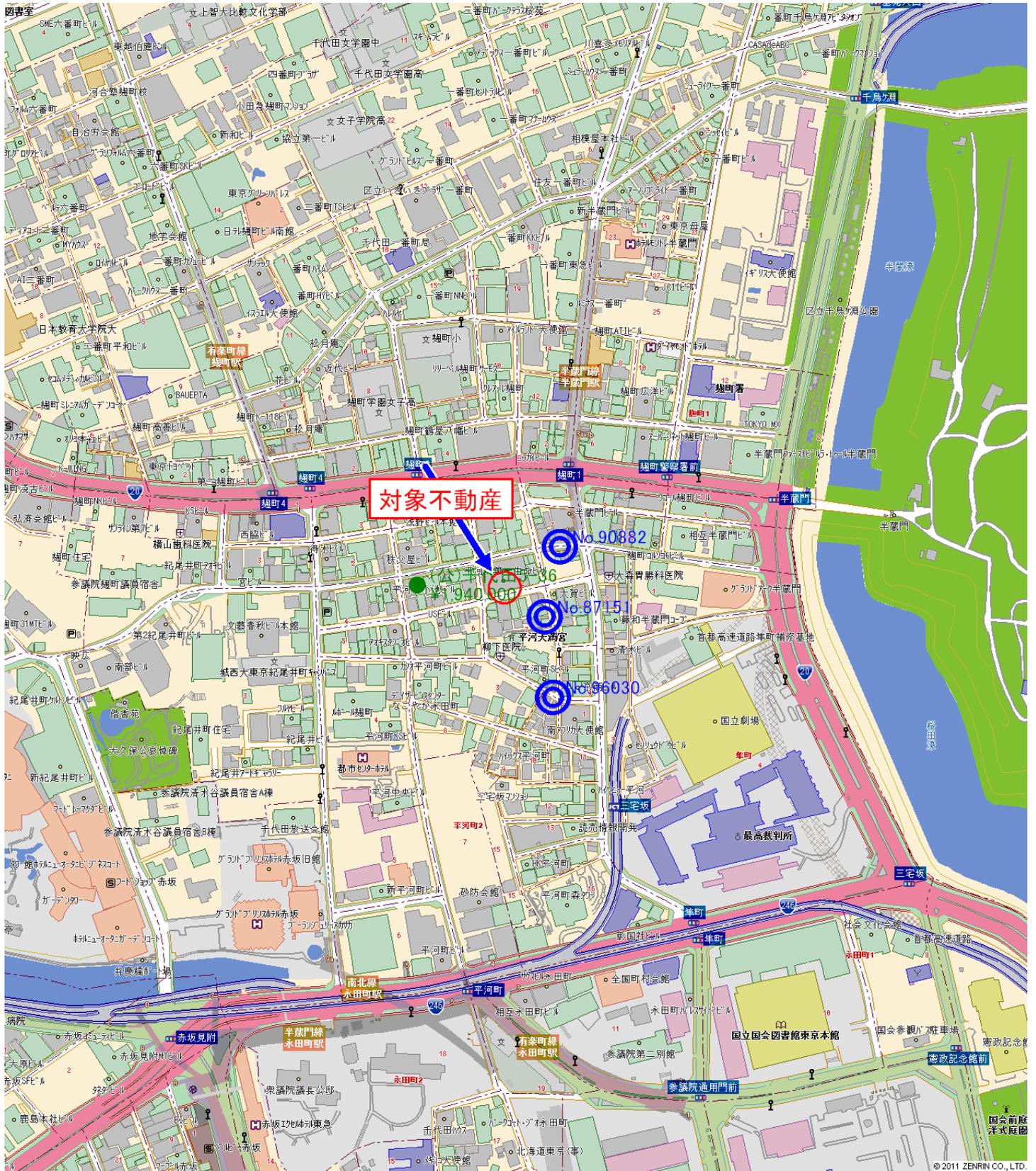
5. 関与不動産鑑定士の役割分担

	業者名	不動産鑑定士名	業務内容
受託業者	(株)三友システム アプレイザル	表記署名のとおり	不動産鑑定士の指揮及び結果の検証並びに基本的事項の確定
			受託審査
			報告書審査
提携業者	表記記載のとおり	表記署名のとおり	基本的事項の確定を除く調査手順の全段階

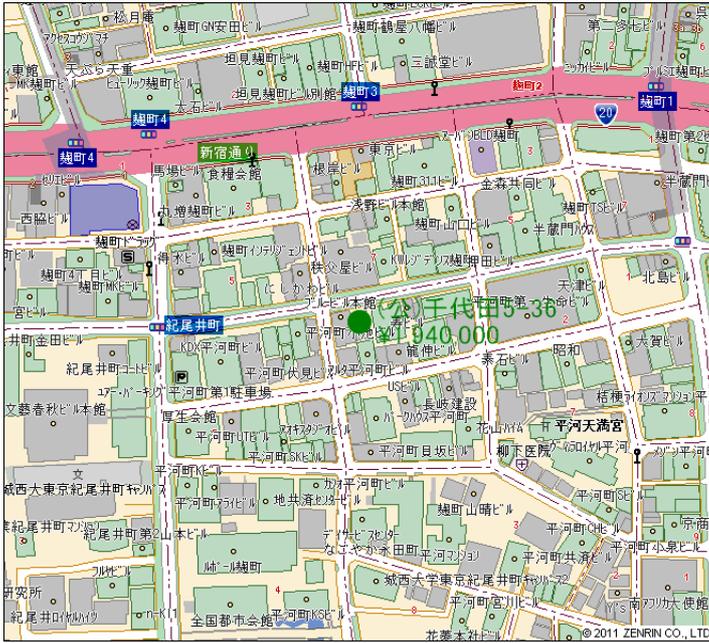


東京都千代田区平河町1丁目2-10

緯度：35° 40' 47.28" 経度：139° 44' 37.84"

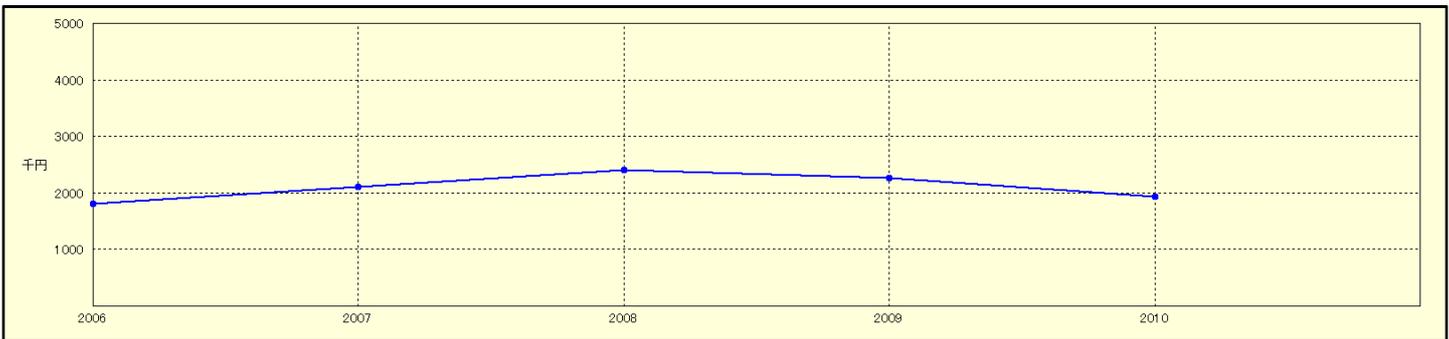


地価公示等の詳細



標準地番号	千代田5-36
所在ならびに地番	東京都 千代田区平河町1丁目1番6
住居表示	平河町1-3-12
価格の調査時点	2010/01/01
価格(円/㎡)	1,940,000
地積(㎡)	174
形状、間口：奥行き	四角形 1.0:2.0
利用の現況、構造	店舗兼事務所SRC8F B1
周辺の土地の利用現況	中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域
前面道路の状況	北11.0m区道
水道、ガス、下水道の整備状況	水道、ガス、下水
最寄駅、駅までの道路距離	半蔵門 220m
用途区分、防火・準防火	商業 防火
建蔽率、容積率(%)	80 / 600
前面路線価(円/㎡)	1,550,000 2010年

価格推移



年 / 月	2006/01	2007/01	2008/01	2009/01	2010/01
価格(円)	1,810,000	2,100,000	2,410,000	2,270,000	1,940,000

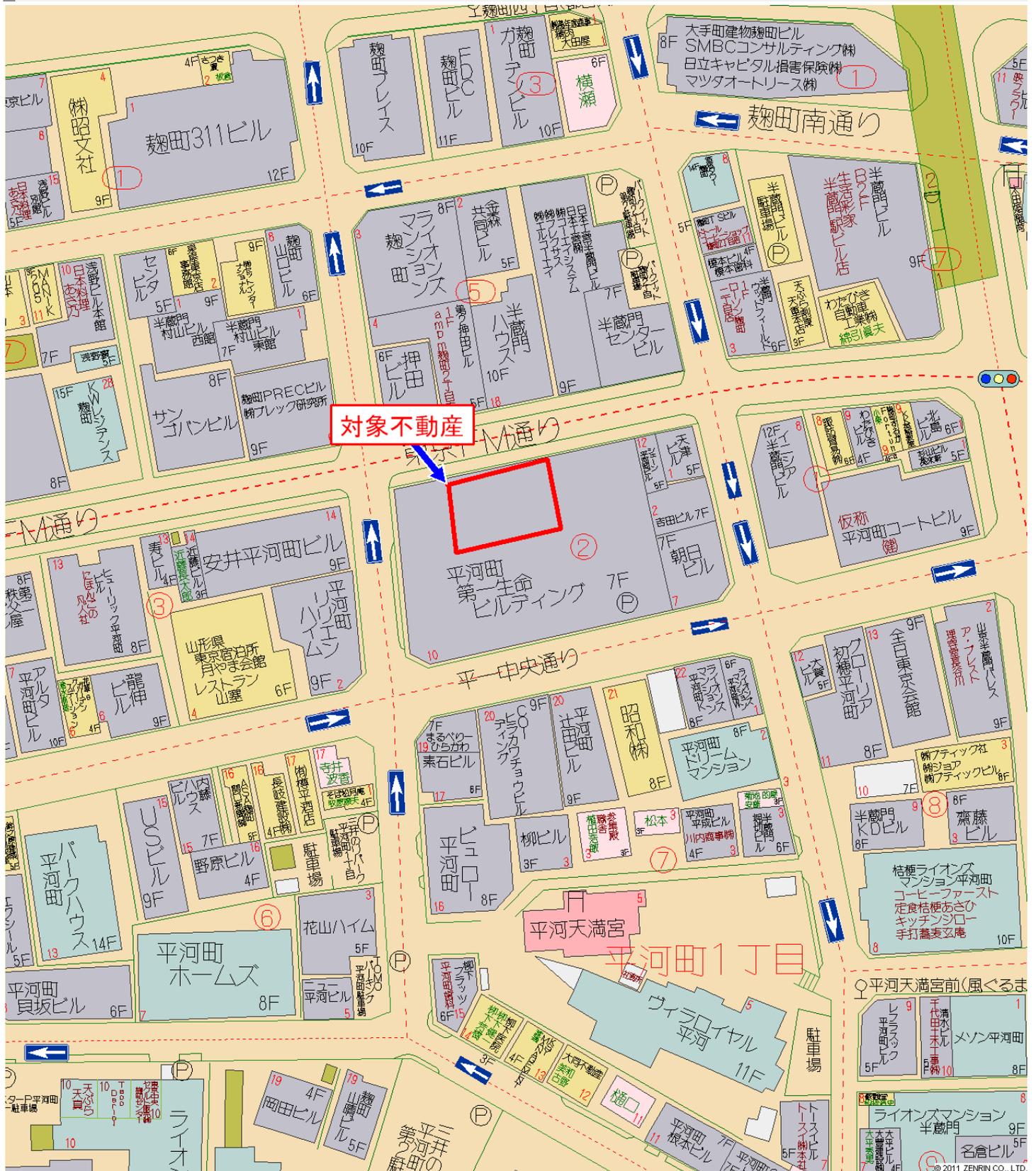
その他の参考事例

出所	番号 時点(年月)	所在	価格(円/㎡)	用途地域 / 建蔽率・容積率 / 道路幅員 最寄駅 / 駅までの距離(直線距離)
三友事例	No.87151 2009/09	東京都千代田区平河町1丁目7-*	1,820,000	商業 / 80・500 / 約8m 半蔵門駅 / 120m
三友事例	No.90882 2010/01	東京都千代田区平河町1丁目1-*	3,000,000	商業 / 80・600 / 約11m 半蔵門駅 / 40m
三友事例	No.96030 2010/09	東京都千代田区平河町2丁目2-*	1,530,000	2住居 / 60・400 / 約8m 半蔵門駅 / 270m



東京都千代田区平河町1丁目2-10

緯度：35°40'47.28" 経度：139°44'37.84"

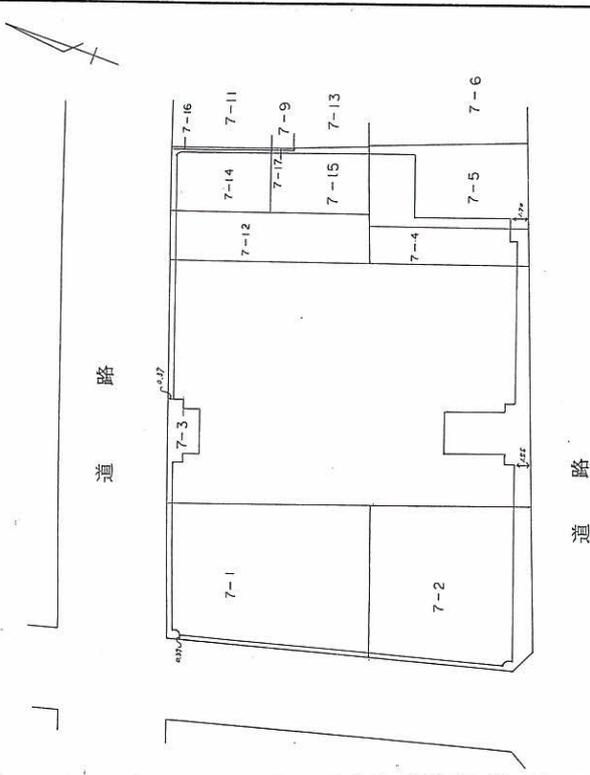


0m 40m

各階平面図

家屋番号

建物の所在



建物図面

(単位はメートル)

製作者	生地家屋調査	八王子市元本郷町2丁目1番1号	昭和56年10月27日	日作製	縮尺 1/	申請人	第一生命保険株式会社 代表取締役 田中 啓一	縮尺 1/500
-----	--------	-----------------	-------------	-----	-------	-----	---------------------------	----------

074032

これは図面の写しである。
(複写機により作成)

平成20年4月2日
東京法務局

登記官 杉谷 貴勇

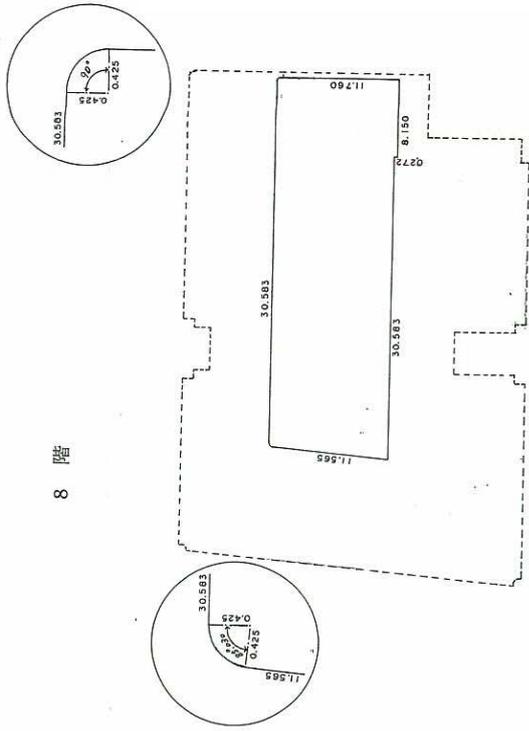


各階平面図

建築物図面

家屋番号
建築物の所在

8 階



求積
(11.565 + 11.528) × 0.425 × 1/2 = 4.907262
36.884 + 37.809) × 0.425 × 0.275 = 15.675700
(38.806 + 37.809) × 11.485 × 0.425 × 0.275 = 437.137087
8.150 × 0.425 × 0.425 × 1/4 = 3.641835
3.141 × 0.425 × 0.425 × 85.030/360 = 0.134003

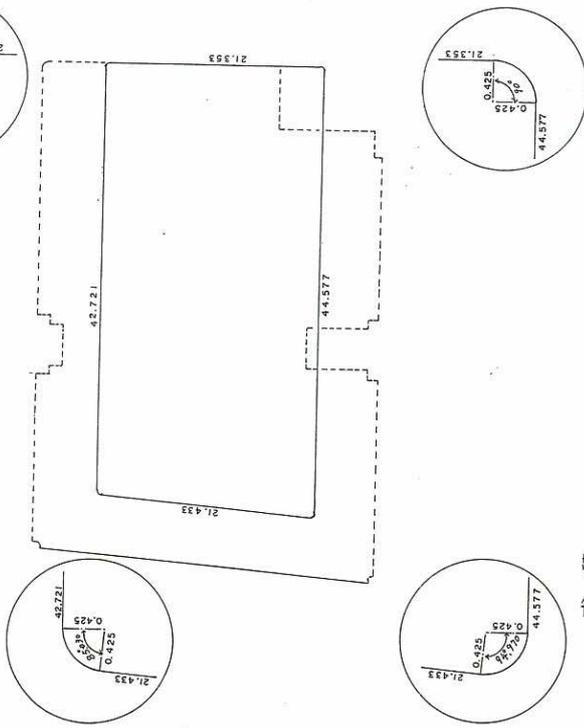
合計 457.319187
床面積 457.31 m²

(単位はメートル)

作製者 生地家屋調査 建設正道 日作製

縮尺 1/500

5・6・7 階同型



求積
21.433 (43.146+45.002) × 0.425 × 0.425 = 9.109025
44.577 × 0.425 × 0.425 = 941.112222
42.721 × 0.425 × 0.425 = 18.152222
3.141 × 0.425 × 0.425 × 1/4 × 2 = 0.288671
3.141 × 0.425 × 0.425 × 94.970/360 = 0.149568
3.141 × 0.425 × 0.425 × 85.030/360 = 0.134003

合計 987.890139
床面積 987.89 m²

(単位はメートル)

申請人

縮尺 1/500



074084

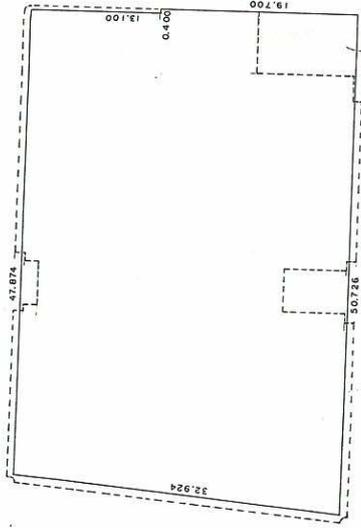
昭和六年九月廿八日

各階平面図

2/3 建築物図面

家屋番号
建築物の所在

地下2階



求積
19.700 \times 0.400 = 7.880000
(47.874+50.326) \times 32.800 \times 1/2 = 1610.480000
合計 1618.360000
床面積 1618.36 m²

(単位はメートル)

作製者

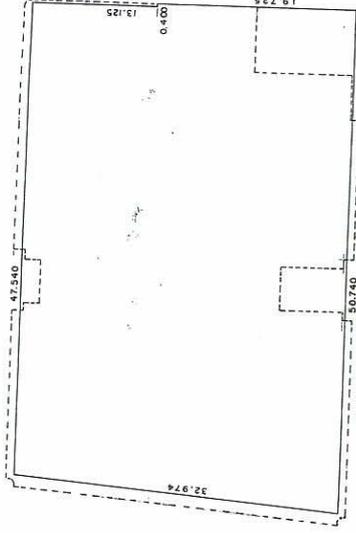
土地家屋調査士

八王子市元本郷町2丁目2番地
窪添正 遺蹟調査士
(昭和60年7月1日現在)

縮尺

1/500

地下1階



求積
19.725 \times 0.400 = 7.890000
(47.540+50.340) \times 32.850 \times 1/2 = 1607.679000
合計 1615.569000
床面積 1615.56 m²

(単位はメートル)

申請人

第一生命損害賠償補償株式会社
第一生命損害賠償部



縮尺

1/500

昭和六〇年九月廿八日

074085



1(北東側から撮影)



2(北西側から撮影)

