

これは、某大手不動産会社の「不動産価格査定報告書」です。
この査定報告書を見たとき、瞬時に様々な疑問点・不信感がわいてきました。
以下、報告書各ページごとにそれらの問題点を掲げてみました。

様

不動産価格査定報告書



株式会社

営業所

担当：

TEL：

FAX：

mail：

携帯電話

※ この報告は、「宅地建物取引業法34条の2第2項」の価額または評価額の根拠を明らかにするものであり、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく不動産鑑定評価書に代わるものではありません。また、他の目的にはご利用できませんのでご注意ください。

ご挨拶

この度は、弊社に査定のご依頼をいただき誠にありがとうございます。
調査結果に基づきまして「不動産価格査定報告書」を作成いたしました。

どうぞこの報告書をご高覧いただき、弊社へのご依頼を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

株式会社


目次

- ご所有不動産の概要
- ご所有不動産の位置図
- 周辺の成約・売出物件の価格情報
- 周辺事例との比較
- 対象地域の標準価格
- お客様の土地の評点
- 対象地の査定価格
- 対象建物の査定価格
- 査定価格とご提案
- 付属資料

様

■ ご所有不動産の概要

土地の概要 

所在・地番	東京都葛飾区東堀切2丁目	
住居表示	(東堀切2丁目)	
交通	お花茶屋 徒歩7分	
権利	所有権 (100%)	
面積 (公簿)	82.39 m ² (24.92 坪)	
道路	4.0 m 私道	
公法上の規制	都市計画	市街化区域
	用途地域	第一種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200% 
私道等	所在	
	種類	
	権利	



当社で調べてみましたところ、この地域の容積率は160%までしか建てられないのに、200%まで建てられると表記されています。どんな意味があるのでしょうか。うっかり？



〈土地概要〉
このデータは誰でもネットで簡単に調査できる内容です。

建物の概要 

建物	1	2
家屋番号		
種類		
構造・階数		
延床面積	m ² (坪)	m ² (坪)
建築年月		
増改築年月		
特記事項		



〈建物概要〉
建物については基本データの表示はありませんでした。業者としては解体して更地で売却する考えなののでしょうか？ そのほうが業者にとっては売りやすいのでしょうか？

■ ご所有不動産の位置図

対象地の位置図



ご所有不動産の所在

所在・地番	東京都葛飾区東堀切2丁目
住居表示	(東堀切2丁目)
アイコン説明	『 』 対象地

■ 周辺の成約・売出物件の価格情報 **!**

事例位置図



この不動産の所在地から、自社の持つ近隣の「事例詳細」として取引価格を提示していますが、「価格について」で説明しているとおり、補正がされ本当の売却価格かわからなくなっています。売り手にとっても、買い手にとってもこの売却価格に根拠があるとは言えません。

販売開始価格と実際に売却される金額には大きいかい離が生じます。このような資料で、売主様がこの査定額が「相場」であると納得してしまうと、結果、廉価での売却となり売主様に不利を生じさせることになってしまいます。

周辺の制約・売出し物件の価格情報

〈取引事例 売出し事例〉

〈公示地 295,000円/㎡(97.5万円/坪)〉

何の取引事例か、出典根拠が全くない。

事例詳細 **!**

	対象地	公示地 葛飾-4	事例1 取引	事例2 売出	事例3 売出
所在	東京都葛飾区東堀切2丁目	東京都葛飾区お花茶屋3-23-6	葛飾区お花茶屋1	葛飾区東堀切2	葛飾区お花茶屋2
事例年月	—	平成26年1月	平成26年4月	平成26年9月	平成26年8月
価格(*)	—	295,000 円/㎡ (97.5万円/坪)	346,090 円/㎡ (114.4万円/坪)	342,390 円/㎡ (113.2万円/坪)	280,440 円/㎡ (92.7万円/坪)

*価格について 取引事例・売出事例に建物がある事例の場合には建物価格を控除し、土地は比較し易いように角地・方位・不整形の程度等の画地条件が標準的な画地（東向き・ほぼ整形な中間画地・面積100~150㎡）に補正した価格（＝標準化補正後の価格）を表示しています。

■ 周辺事例との比較 

地域格差

	対象地	公示地 葛飾-4	事例1 取引	事例2 売出	事例3 売出
所在	東京都葛飾区東堀切2丁目	東京都葛飾区お花茶屋3-23-6	葛飾区お花茶屋1	葛飾区東堀切2	葛飾区お花茶屋2
前面道路の幅員	4.0 m	4.0 m	6.0 m	6.0 m	6.0 m
最寄駅	お花茶屋 徒歩7分 500 m	お花茶屋 700 m	お花茶屋 240 m	お花茶屋 1,040 m	お花茶屋 400 m
用途地域等	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域
建幣率	60 %	60 %	60 %	60 %	60 %
容積率	200 %	200 %	200 %	200 %	200 %
地域格差(*) (対象地のある地域を100とします)	(100)	98 道路幅員 0 駅距離 -2 容積率 0 環境等 0	108 道路幅員 5 駅距離 3 容積率 0 環境等 0	100 道路幅員 5 駅距離 -5 容積率 0 環境等 0	106 道路幅員 5 駅距離 1 容積率 0 環境等 0
特記事項	—	—			

(*) 地域格差について

地域の評点は、道路幅員・駅距離・容積率・環境等の各項目に評点(%)を付け、それらに乗じて求めています。

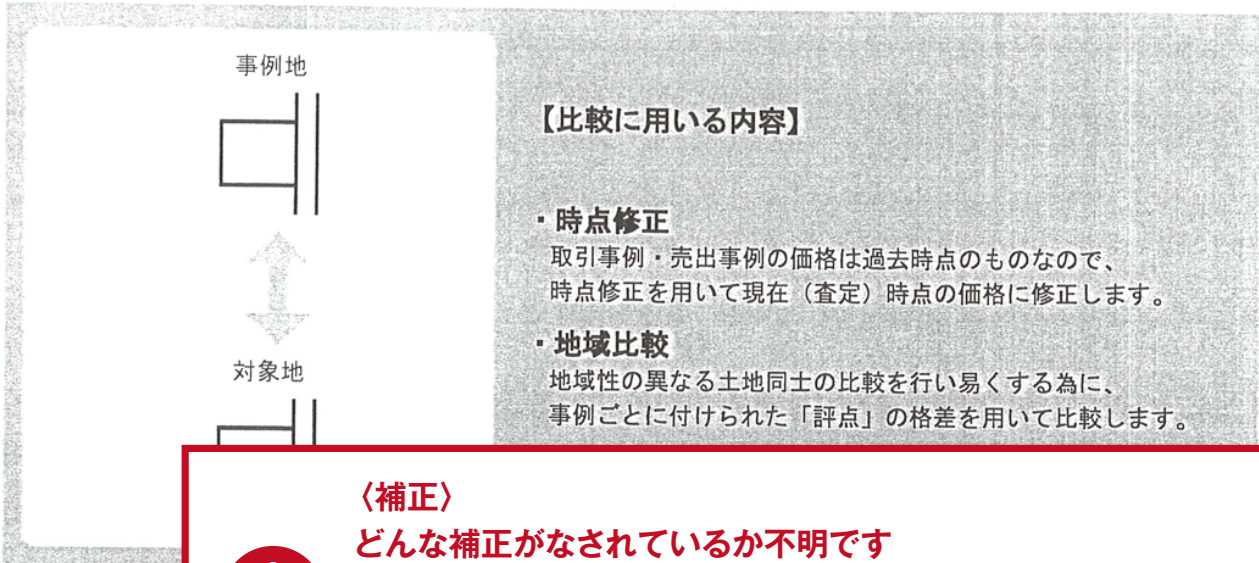
〈周辺事例との比較〉



土地の価値は利用目的によって大きく変わってくるので、前面道路幅員と最寄駅からの距離だけで、その不動産の価値が決まるわけではありません。

■ 対象地域の標準価格(標準的画地の価格)

公的価格や周辺地域の事例を用いて比較して、対象地域における一般的な土地の価格(*)を算出します。



〈補正〉
 どのような補正がなされているか不明です
 土地の価格計算をするときに、補正率というものをかけて計算をしますが、どんな基準でその補正がなされているかどう調べてみても、その補正率の根拠は見つけることはできませんでした。

(*) 一般的な土地
 ・ 一方路、東
 ・ 環境条件等
 比準表

	公示地の価格 (円/㎡)	時点修正(*)	地域格差		標準的画地の規準価格(円/㎡)	規準価格 (公示地と比較した価格)
公示地 (葛飾-4)	295,000	$\times \frac{100.7}{100}$	$\times \frac{100}{98}$	\div	303,000	303,000円/㎡ (100.2万円/坪)
	事例価格(円/㎡)	時点修正(*)	地域格差	売り補正率	標準的画地の試算値(円/㎡)	比準価格(中庸値) (事例と比較した価格)
事例1 (取引)	346,090	$\times \frac{100.5}{100}$	$\times \frac{100}{108}$	$\times \frac{100}{100}$	\div 322,000	
事例2 (売出)	342,390	$\times \frac{100.3}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{90}{100}$	\div 309,000	290,000円/㎡ (95.9万円/坪)
事例3 (売出)	280,440	$\times \frac{100.3}{100}$	$\times \frac{100}{106}$	$\times \frac{90}{100}$	\div 239,000	

(*) 時点修正について
 ・ 地価公示、地価調査(基準地)より求めた地価変動指数を用いて、事例、公示・基準地の価格を査定日の価格に修正しています。

対象地域の標準価格

対象地域の標準価格(標準的画地の価格)	290,000 円/㎡ (95.9万円/坪)
---------------------	---------------------------

※土地: ㎡単
 ㎡単

〈対象地域の標準価格〉
 公示価格と実勢地価のかい離率は、取引が活発な土地取引地域ほど差が出るのが一般的です。

■ お客様の土地の評点

対象地域における一般的な土地と比較して、お客様の土地の評点を求めます。

評点 100
 ↓ ↑
 評点 103.0

【比較に用いる内容】

- ・ **画地条件の比較**
一般的な土地（一方路・東向き of 整形地）とおお客様の土地の画地条件を比較します。
- ・ **その他個別的要因による比較**
一般的な土地の個別的要因（環境等）とおお客様の土地の個別的要因を比較します。

画地条件

	対象地の内訳	格差率
接道・方位関係	一方路（西）	100.0
規模	対象地の面積 82.39㎡に応じて評価する	105.0
形状	減価なし	100.0
画地の位置の減価	減価なし	100.0
接道間口狭小の減価	減価なし	100.0
間口：奥行の関係	普通（～1：1.5）	100.0
道路面との高低差	減価なし	100.0
セットバック減価	減価なし	100.0
内部に私道含む場合	減価なし	100.0
利用阻害	利用阻害の内容（ ）	100.0
その他格差	内容（ ）	100.0
		$\frac{105.0}{100}$ (相乗積)

■ お客様の土地の評点

環境条件

	対象地の内訳	格差率
日照・通風	標準的	0.0
騒音・振動	標準的	0.0
隣接地の利用状況	やや劣る	-1.5
		$\frac{98.5}{100}$

街路条件

	対象地の内訳	格差率
道路幅員	4.0 m 私道	
街路条件格差	内容 ()	0.0
		$\frac{100.0}{100}$

交通条件

	対象地の内訳	格差率
最寄駅からの距離	お花茶屋 徒歩7分 約 500 m	
交通条件格差	内容 ()	0.0
		$\frac{100.0}{100}$

行政条件

	対象地の内訳	格差率
用途地域等	市街化区域 第一種住居地域	
建ぺい率	60% 容積率 200%	
行政条件格差	内容 ()	0.0
		$\frac{100.0}{100}$

その他

	対象地の内訳	格差率
その他の格差	内容 ()	0.0
		$\frac{100.0}{100}$

個別格差率(相乗積)

画地	環境	街路	交通	行政	その他	格差率
$\frac{105.0}{100}$	$\frac{98.5}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{103}{100}$

* 各内部項目は総和、画地条件内は相乗積によって求めた。

■ 対象地の査定価格

土地査定価格

土地	標準価格		個別格差		土地(所有権)価格
	299,000円/m ² (95.9万円/坪)	×	103 / 100	≒	299,000円/m ² (98.8万円/坪)
	土地(所有権)価格		権利割合		土地査定額(単価)
	299,000円/m ² (98.8万円/坪)	×	100 %	≒	299,000円/m ² (98.8万円/坪)
	土地査定額(単価)		土地面積		土地査定額(総額)
	299,000円/m ² (98.8万円/坪)	×	82.39 m ²	≒	24,630,000円
私道等	標準価格		個別格差		土地(所有権)価格
	円/m ² (万円/坪)	×	/ 100	≒	円/m ² (万円/坪)
	土地(所有権)価格		権利割合		土地査定額(単価)
	円/m ² (万円/坪)	×	%	≒	円/m ² (万円/坪)
	土地査定額(単価)		土地面積		土地査定額(総額)
	円/m ² (万円/坪)	×	m ²	≒	円

*土地：m²単価10万円以上の場合は千円未満四捨五入。
 m²単価10万円未満の場合は百円未満四捨五入。
 総額万円未満四捨五入。

土地査定額合計

土地査定額合計

24,630,000 円

■ 査定価格とご提案

ご所有不動産に関しまして下記計算により査定価格を求めます。

土地査定額合計	建物査定額合計	流通性比率	査定額合計
(24,630,000円 +	円) ×	100 %	≒ 24,630,000 円

ご所有不動産の査定価格

査定価格 24,630,000 円

価格時点：平成27年1月15日

* 査定額(総額)は万円未満四捨五入。

* この報告書に記載された内容は、その後の法令改正や市場動向により変化する可能性があります。

ご提案

上記査定価格は机上での査定価格です。また、建物は築年数が経過しているため土地（東葛飾二丁目 [REDACTED]）のみで査定を行っております。

【机上査定価格】

2,460万円（坪単価 98.7万円）

【査定価格】

周辺の公示価格や取引事例等を算出した机上査定価格で、あくまで土地のみで行っており、査定価格は、客観的なデータを元に、おおよそ3ヶ月以内に売却できる可能性の高い価格を提示するものです。

【売出し価格】

売出価格は、弊社の査定額を参考に売主様が仲介市場へ提示する広告の価格です。

売出価格は、売主様がご自由に決める事ができますが、査定額から乖離する程売却の可能性と確率は低くなります。

ご売却の際には、是非とも弊社にお任せ下さい。

どうぞ宜しくお願い申し致します。

本査定価格は、平成27年1月15日現在における机上査定価格です。

なお、本査定価格は、概ね3ヶ月以内に成約が見込める価格をご提示しておりますが、市場動向・競合物件・社会情勢の変化により見直しが必要になる場合がありますので、あらかじめご承知おきください。

■ 査定価格とご提案

ご所有不動産に関しまして下記計算により査定価格を求めます。

土地査定額合計	建物査定額合計	流通性比率	査定額合計
(24,630,000円 +	円)	× 100 %	÷ 24,630,000 円

価格時点：平成27年1月15日

* 査定額(総額)は万円未満四捨五入。

* この報告書に記載された内容は、その後の法令改正や市場動向により変化する可能性があります。

売出ご提案価格

ご提案

上記査定価格は机上での査定価格です。また、建物は築年数が経過しているため土地（東葛飾二丁目）のみで査定を行っております。

【机上査定価格】

2,460万円（坪単価 98.7万円）

【査定価格】

周辺の公示価格や取引事例等を算出した机上査定価格で、あくまで土地のみで行っており、査定価格は、客観的なデータを元に、おおよそ3ヶ月以内に売却できる可能性の高い価格を提示するものです。

【売出し価格】

売出価格は、弊社の査定額を参考に売主様が仲介市場へ提示する広告の価格です。

売出価格は、売主様がご自由に決める事ができますが、査定額から乖離する程売却の可能性と確率は低くなります。

ご売却の際には、是非とも弊社にお任せ下さい。

どうぞ宜しくお願い申し致します。

本査定価格は、平成27年1月15日現在における机上査定価格です。

なお、本査定価格は、概ね3ヶ月以内に成約が見込める価格をご提示しておりますが、市場動向・競合物件・社会情勢の変化により見直しが必要になる場合がありますので、あらかじめご承知おきください。