



山田 太郎 様

CENTURY 21

令和00年00月00日

不動産価格査定報告書

CENTURY 21

東京住宅販売株式会社

担 当 : 鈴木 一郎

T E L : 03-123-4567

- * 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、その後の法令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ありません。
- * この報告書は(株)東京カンテイの「土地査定システム」を利用して当社が作成したものです。

山田 太郎 様

この度は、私どもセンチュリー21に、不動産価格査定のご相談をいただきまして、誠にありがとうございます。

センチュリー21のネットワークは日本だけでなく世界に広がり、全てのスタッフが地域に根ざした活発な活動を展開しております。



ご相談いただきました内容につきましては、グループとして30年以上積み重ねた経験、ノウハウを生かし、お客様にとって最適なアドバイスをさせていただきます。その為にもお客様のご希望やお考えについて営業担当者にお伝えください。お客様と営業担当者の二人三脚で進めていくことで、お客様にご満足いただけるサービスを提供させていただけると確信しております。

どうぞよろしくお願い申し上げます。

センチュリー21
東京住宅販売株式会社

宅地の概要

所在・地番	東京都武蔵野市吉祥寺東町 4 丁目		
住居表示	吉祥寺東町 4 丁目 1 0 − 7		
交通	西荻窪 徒歩12分 <div>約906 m</div>	地目 (公簿)	宅地
面積	公簿 150.00 m ² (45.37 坪)	権利	所有権 100 %
道路			
都市計画		建蔽率	
用途地域		容積率	
その他法令上の 制限			
特記事項			

私道等の概要

所在			
面積		土地権利	
種類		地目 ()	
特記事項			

建物の概要

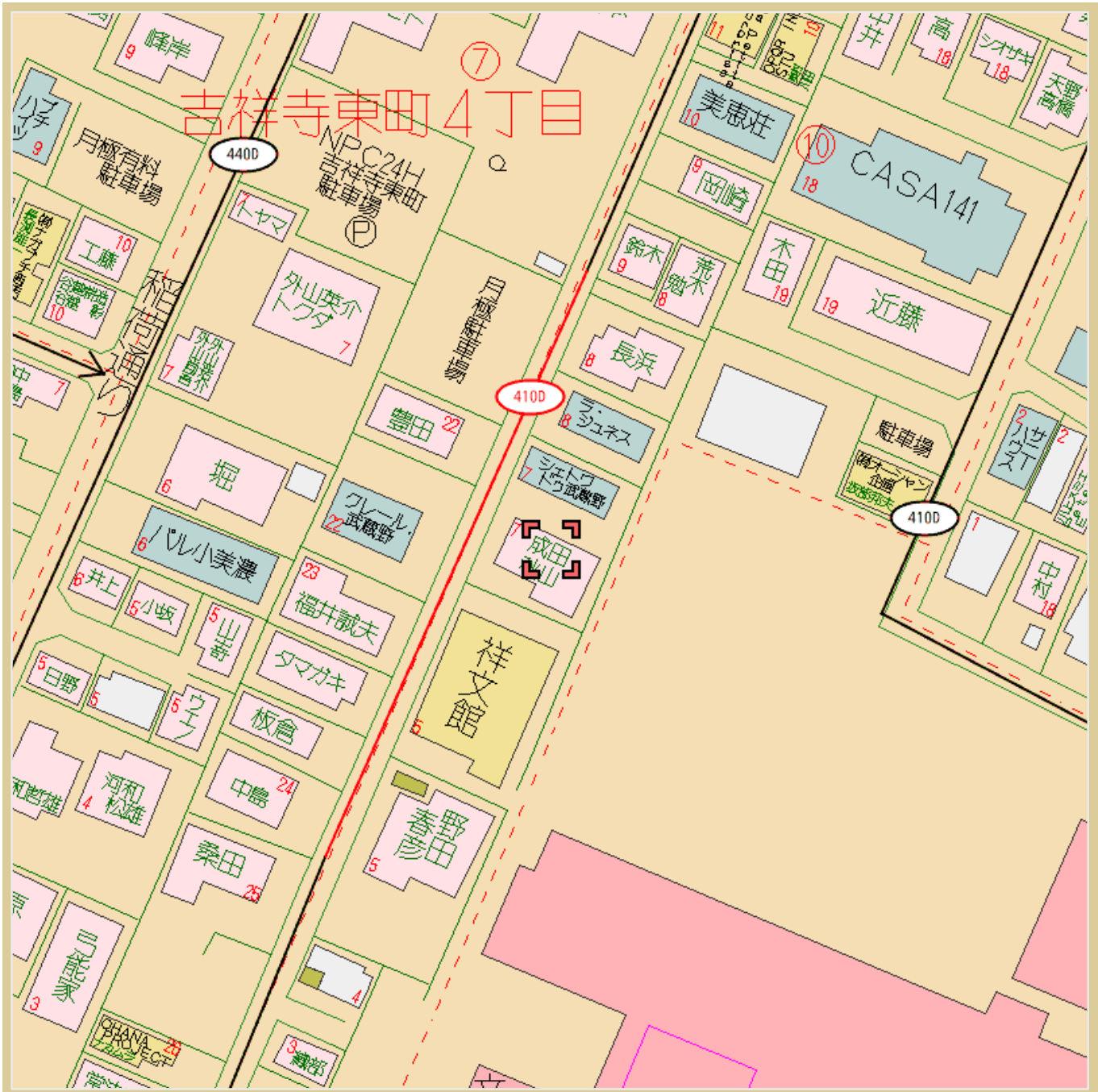
	建物 1	建物 2
家屋番号		
種類	居宅	
構造・階数	木造軸組 2階建	
延床面積	150.00 m ² (45.37 坪)	
建築年月	平成15年1月	
増改築年月		
特記事項		

対象地の所在等

所在・地番	東京都武蔵野市吉祥寺東町4丁目
住居表示	吉祥寺東町4丁目10-7
選択した路線価	410D [千円/㎡] (平成30年度相続税路線価)

* 路線価に付随するアルファベットは、借地権割合を表します。

対象地位置図 対象地



(C) 2019 ZENRIN CO., LTD. (許諾番号Z04C第217号)

(縦 150 m × 横 150 m)



* 路線価とは、主要な道路に面した標準的な土地の1㎡当たりの価格です。
相続税や贈与税、固定資産税、都市計画税の算出基準とするために国税局が決定します。

事例位置図



(縦 1,901 m × 横 1,901 m)

アイコン説明

対象地

対象地

基準地

基準地

1

事例1

2

事例2

3

事例3

周辺事例の詳細

	対象地	基準地 武蔵野-8	1 取引	2 取引	3 取引
所在	東京都武蔵野市吉祥寺東町4丁目	東京都武蔵野市吉祥寺東町4-10-9	杉並区西荻北4	杉並区善福寺2	杉並区善福寺1
年月	令和1年11月29日	令和1年7月	平成30年5月	平成30年12月	平成31年2月
価格(*1)	—	525,000 円/㎡ (173.6 万円/坪)	637,680 円/㎡ (210.8 万円/坪)	577,100 円/㎡ (190.8 万円/坪)	604,380 円/㎡ (199.8 万円/坪)
道路幅員		3.9 m	4.0 m	4.5 m	5.4 m
最寄駅	西荻窪 徒歩12分 906 m	西荻窪 850 m	西荻窪 560 m	西荻窪 960 m	西荻窪 1,120 m
用途地域等		第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
建蔽率		40 %	50 %	50 %	50 %
容積率		80 %	100 %	100 %	100 %

(*1) 価格について

採用事例の価格は、建物がある事例の場合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1,000～1,500㎡)に補正した価格(＝標準化補正後の価格)を表示しています。

- * 公示価格とは、国土交通省が発表する価格で、全国的な地価の安定を図ることを目的として利用される価格です。定点の1月1日現在の価格が年1回(3月下旬)発表されます。
- * 基準地価格とは、都道府県が発表する価格で、全国的な地価の安定を図ることを目的として利用される価格です。定点の7月1日現在の価格が年1回(9月下旬)発表されます。

周辺事例との比較により、対象地域の標準価格(標準的画地の価格)を算出します。

対象地、事例地の標準的画地の条件は次の通りです。

- ・ 画地条件は、一方路、東向き、ほぼ整形、面積100～150㎡程度の中間画地とします。
- ・ 環境条件等は、同一路線価沿いの地域における標準的な内容であるものとします。

比準表

基準地 （武蔵野 -8）	基準地の価格 （円/㎡）	時点修正 （注1）	地域格差 （注2）	標準的画地の 規準価格（円/㎡）		規準価格 （基準地と比較して求めた価格）			
	525,000	×	$\frac{101.1}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	≡ 531,000 （531,000 円/㎡ 175.5 万円/坪）			
	事例地の 価格（円/㎡）	時点修正 （注1）	地域格差 （注2）	売補正率 （注3）	標準的画地の 試算値（円/㎡）	比準価格（平均値） （事例と比較して求めた価格）			
1 （取引）	637,680	×	$\frac{107.1}{100}$	×	$\frac{100}{95}$	×	$\frac{-}{100}$	≡ 719,000	（660,000 円/㎡ 218.2 万円/坪）
2 （取引）	577,100	×	$\frac{104.4}{100}$	×	$\frac{100}{95}$	×	$\frac{-}{100}$	≡ 634,000	
3 （取引）	604,380	×	$\frac{103.6}{100}$	×	$\frac{100}{100}$	×	$\frac{-}{100}$	≡ 626,000	

(注1) 時点修正について

地価公示、地価調査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時点の価格に修正しています。

(注2) 地域格差について

対象地の路線価と事例の路線価の比率を「地域格差」として計算しています。

(注3) 売補正率について

売出価格を採用した場合、実際の取引価格とは乖離している事があります。その際、売出価格を取引価格としてみなす為に一定の補正値を乗じています。

地域格差率表

	前面路線価等の種類と価格		地域格差率(対象地の路線価/事例地の路線価)	
対象地	平成30年度相続税路線価	410 千円/㎡	—	
基準地	平成30年度相続税路線価	410 千円/㎡	100/ 100	(\div 410 / 410)
事例 1	平成30年度相続税路線価	390 千円/㎡	100/ 95	(\div 410 / 390)
事例 2	平成30年度相続税路線価	390 千円/㎡	100/ 95	(\div 410 / 390)
事例 3	平成30年度相続税路線価	410 千円/㎡	100/ 100	(\div 410 / 410)

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)	660,000 円/㎡ (218.2 万円/坪)
---------------------	---------------------------

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

対象地の個別格差解説

Step1

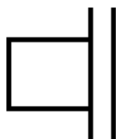
標準的画地の設定

前面道路沿い対象地付近に
標準的画地を想定する。

- ・面積規模100～150㎡程度
- ・間口：奥行＝1：1.5
- ・一方路（東）の長方形

標準的画地の価格

660,000 円/㎡
(218.2 万円/坪)



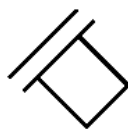
100%

Step2

接道・方位の比較

標準的画地 一方路（東）と
対象地 一方路（北西）を
比較して、接道方位の格差率
を求める。

接道・方位の格差率 98.0 %



98.0 %

Step3

個別的要因の比較

Step 2 と同様に、各要因を
比較して対象地の個別格差率
を求める。

画地 環境 街路 交通 行政
条件 × 条件 × 条件 × 条件 × 条件 × その他 = $\frac{96}{100}$

対象地（所有権）の価格

634,000 円/㎡
(209.6 万円/坪)



96 %

画地条件

	対象地の査定	格差率
接道・方位関係	一方路（北西）	98.0
規模	減価なし	100.0
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	～1：2	98.0
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
利用障害	利用障害の内容（ ）	100.0
その他格差	内容（ ）	100.0
		$\frac{96.0}{100}$ (相乗積)

環境条件

	対象地の査定	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	標準的	0.0
		100.0 100

街路条件

	対象地の査定	格差率
道路幅員		
街路条件格差	内容（ ）	0.0
		100.0 100

交通条件

	対象地の査定	格差率
最寄駅からの距離	西荻窪 徒歩12分 約 906 m	
交通条件格差	内容（ ）	0.0
		100.0 100

行政条件

	対象地の査定	格差率
用途地域等		
建ぺい率	容積率	
行政条件格差	内容（ ）	0.0
		100.0 100

その他

	対象地の査定	格差率
その他の格差	内容（ ）	0.0
		100.0 100

個別格差率

画地	環境	街路	交通	行政	その他	格差率
$\frac{96.0}{100}$	×	$\frac{100.0}{100}$	×	$\frac{100.0}{100}$	×	$\frac{100.0}{100}$
						96 100

* 各内部項目は総和、画地条件内は相乗積によって求めた。

対象地の査定額（土地）

95,100,000 円

対象地の査定額

土 地	標準価格		個別格差		土地（所有権）価格	
	660,000 円/㎡	×	96 /100	≒	634,000 円/㎡	
	(218.2 万円/坪)				(209.6 万円/坪)	
	土地（所有権）価格		権利割合		土地査定額（単価）	
	634,000 円/㎡	×	100 %	≒	634,000 円/㎡	
	(209.6 万円/坪)				(209.6 万円/坪)	
私 道 等	標準価格		個別格差		土地（所有権）価格	
	円/㎡	×	/100	≒	円/㎡	
	(万円/坪)				(万円/坪)	
	土地（所有権）価格		権利割合		土地査定額（単価）	
	円/㎡	×	%	≒	円/㎡	
	(万円/坪)				(万円/坪)	
	土地査定額（単価）		土地面積		土地査定額（総額）	
	634,000 円/㎡	×	150.00 ㎡	≒	95,100,000 円	
	(209.6 万円/坪)					
	標準価格		個別格差		土地（所有権）価格	
	円/㎡	×	/100	≒	円/㎡	
	(万円/坪)				(万円/坪)	
	土地（所有権）価格		権利割合		土地査定額（単価）	
	円/㎡	×	%	≒	円/㎡	
	(万円/坪)				(万円/坪)	
	土地査定額（単価）		土地面積		土地査定額（総額）	
	円/㎡	×	㎡	≒	円	95,100,000 円
	(万円/坪)					

※土地：㎡単価10万円以上の場合は千円未満四捨五入。
㎡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。

建物査定計算明細書

		建物1	建物2	
1.	構造	木造軸組		
2.	階数	2階建		
3.	用途	居宅		
4.	建物のグレード	普通		
5.	建物再調達原価	133,000 円/㎡		1. と4. より求めた。
6.	延床面積	150.00 ㎡		
7.	建築年月	平成15年1月 経過年数の基準		
8.	増改築年月			
9.	総耐用年数	20 年		1. より求めた。
10.	経過年数	17 年		7. 又は8. より求めた。
11.	残存耐用年数	3 年		9. - 10.
12.	残価率	0 %		
13.	観察増・減価率	0 %		
14.	その他の増・減価率	0 %		
15.	現在価値率	15 %		
16.	建物査定額(単価)	20,000 円/㎡		5. × 15.
17.	建物査定額(総額)	3,000,000 円		6. × 16.

* 15. 現在価値率の計算式:

$$\text{現在価値率}(\%) = \{1 - (1 - \text{残価率}/100) \times \text{経過年数} \div \text{総耐用年数}\} \times (100 + \text{観察増・減価率}(\%) + \text{その他の増・減価率}(\%))$$

* 16. 建物査定額(単価)は千円未満四捨五入。

* 17. 建物査定額(総額)は万円未満四捨五入。

対象建物の査定額

3,000,000 円

対象建物の査定額

建 物 1	再調達原価		現在価値率		建物査定額(単価)	
	133,000 円/㎡	×	15 %	÷	20,000 円/㎡	
	(44.0 万円/坪)				(6.6 万円/坪)	
	建物査定額(単価)		延床面積		建物査定額(総額)	
建 物 2	20,000 円/㎡	×	150.00 ㎡	÷	3,000,000 円	
	(6.6 万円/坪)					
	再調達原価		現在価値率		建物査定額(単価)	
	円/㎡	×	%	÷	円/㎡	
	(万円/坪)				(万円/坪)	
	建物査定額(単価)		延床面積		建物査定額(総額)	建物査定額合計
	円/㎡	×	㎡	÷	円	3,000,000 円
	(万円/坪)					

※ 建物：総額 万円未満四捨五入。
※ 再調達原価とは、対象建物と同種・同等の建物を新築する際に必要とされる建築費のことです。

対象不動産の査定額

査 定 額	98,100,000 円
価格時点	令和1年11月29日
所在・地番 (住居表示)	東京都武蔵野市吉祥寺東町4丁目 (吉祥寺東町4丁目10-7)

土地査定額合計	建物査定額合計	流通性比率	査定額合計
(95,100,000 円 + 3,000,000 円)	×	100 %	= 98,100,000 円

※万円未満四捨五入。

ご提案

【記載参考項目】

1. 売出価格のご提案

①市況について

- ・全国（行政区等）の不動産市況について
- ・査定地周辺（最寄駅周辺等）の不動産市況について
- ・査定地周辺の売出・成約価格についての状況

②売出価格についてのアドバイス

- ・算出した査定価格より、初回売出価格の設定に関するアドバイス

2. 実績報告

①当社（営業所）の実績

- ・過去の取引状況（件数）

②営業マンの実績

- ・過去の取引状況（件数）

3. 購入希望顧客のご案内

- ・営業所で探している購入希望顧客のストック状況

4. 売却活動

- ・売却活動内容の報告（打ち合わせ）
- ・お客様に合った売却活動のスケジュール

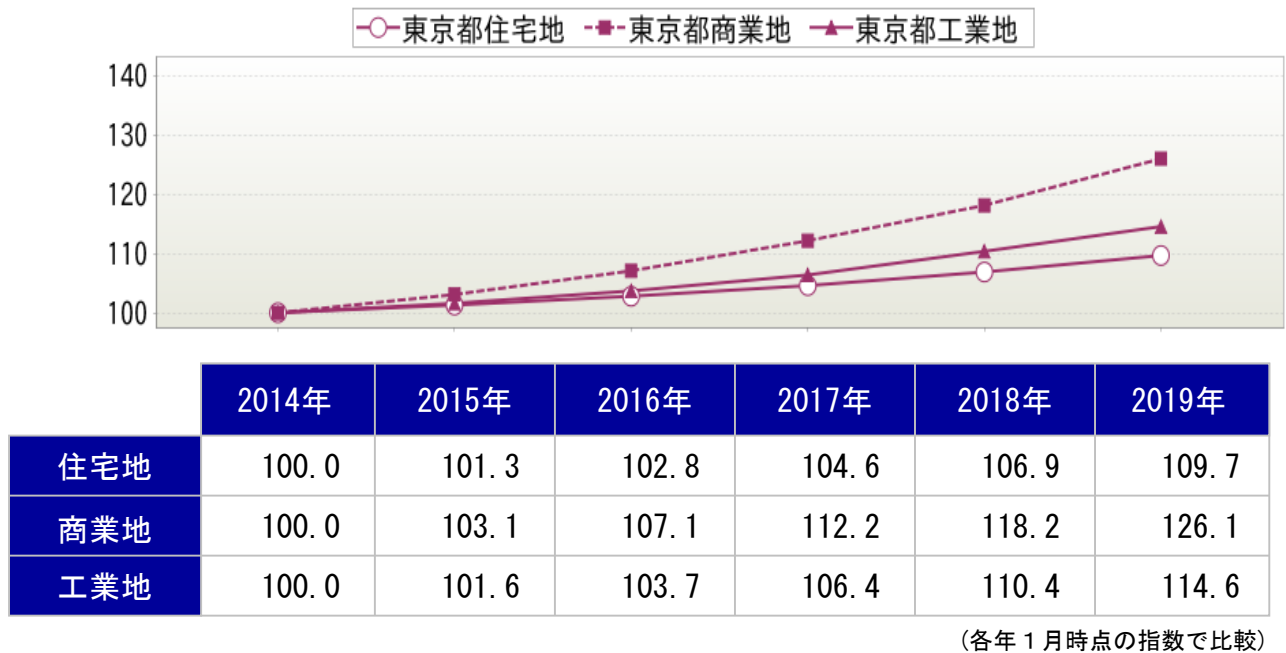
5. 売却における査定不動産の長所・短所

- ・リフォームのご提案

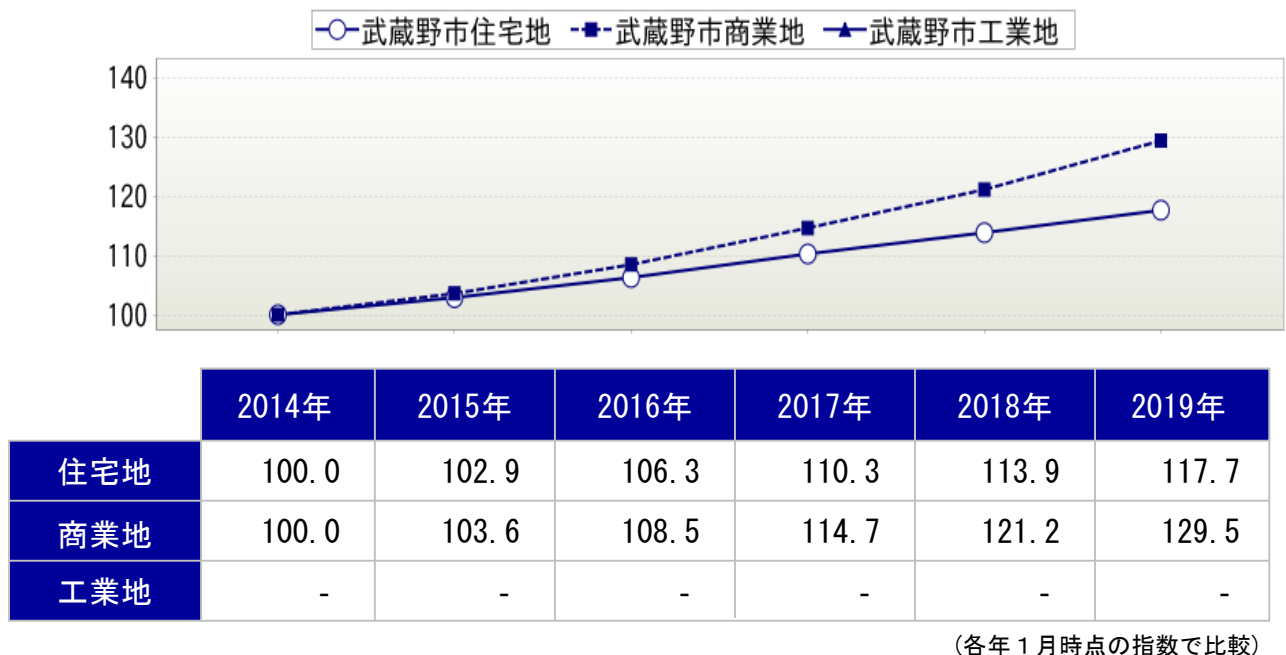
* 査定価格は、媒介価格より3ヶ月程度で売却可能と思われる価格ですが、市場動向・社会情勢の変化等があった場合、または3ヶ月を経過した時点で見直しが必要とされる場合がございますので、予めご了承ください。

地価変動指数グラフ

東京都



武蔵野市



解説

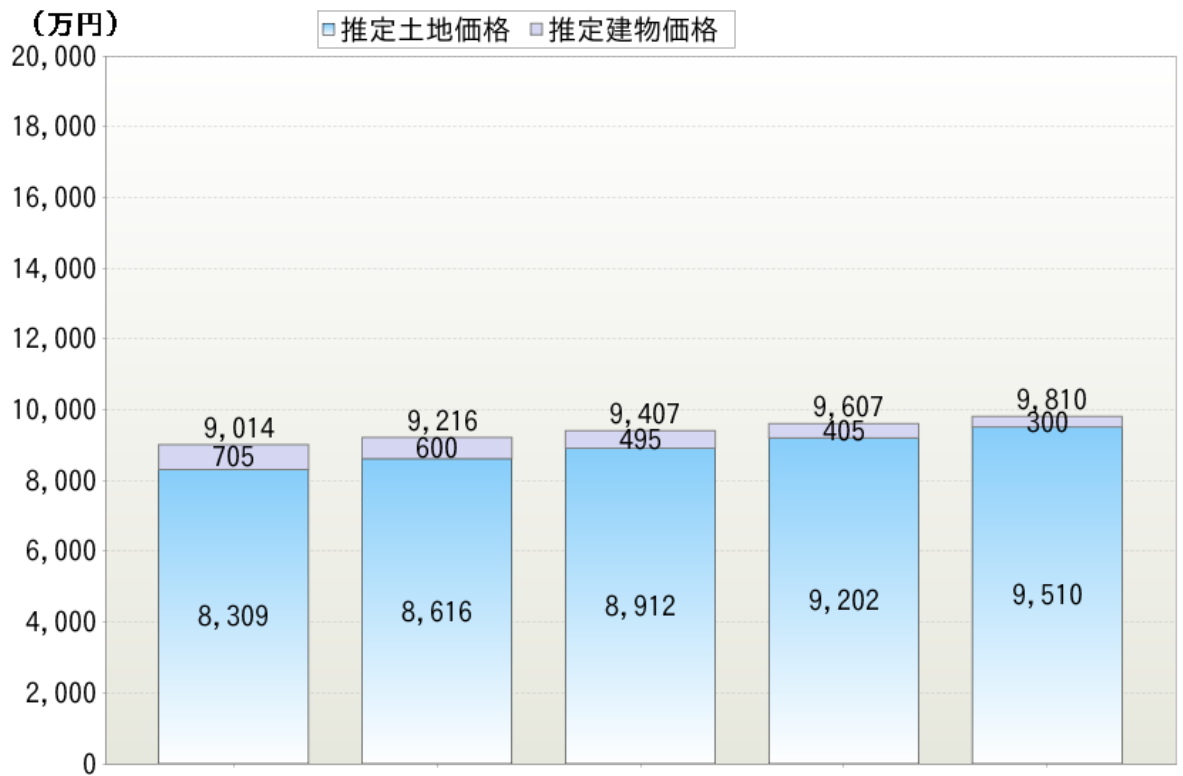
- 地価変動率は、公示地・基準地の継続地点の対前年平均変動率を用途ごとに指数化して作成しています。
- 市区町村のグラフでは、原則として工業地の変動指数を表示していません。
査定に工業地の公示・基準地を用いたときのみ表示します。
- 地価変動指数は、地価公示・地価調査の発表を受けて過去に遡って再計算します。
そのため、地価公示・地価調査の発表後に指数が変更されることがあります。

情報提供

東京カンテイ
令和00年00月00日

000000 - 0

推 定 価 格 推 移 グ ラ フ



	2015/11	2016/11	2017/11	2018/11	2019/11
推定土地価格	8,309	8,616	8,912	9,202	9,510
推定建物価格	705	600	495	405	300
土地建物合計	9,014	9,216	9,407	9,607	9,810

解説

- このグラフで表示している土地・建物価格は、流通性比率(市場性増減価率)を考慮していません。
- 建物が過去4年以内に建てられたものである場合、新築の年より前の年については、本来建物は存在しませんが、便宜的に新築時の建物推定価格を表示します。

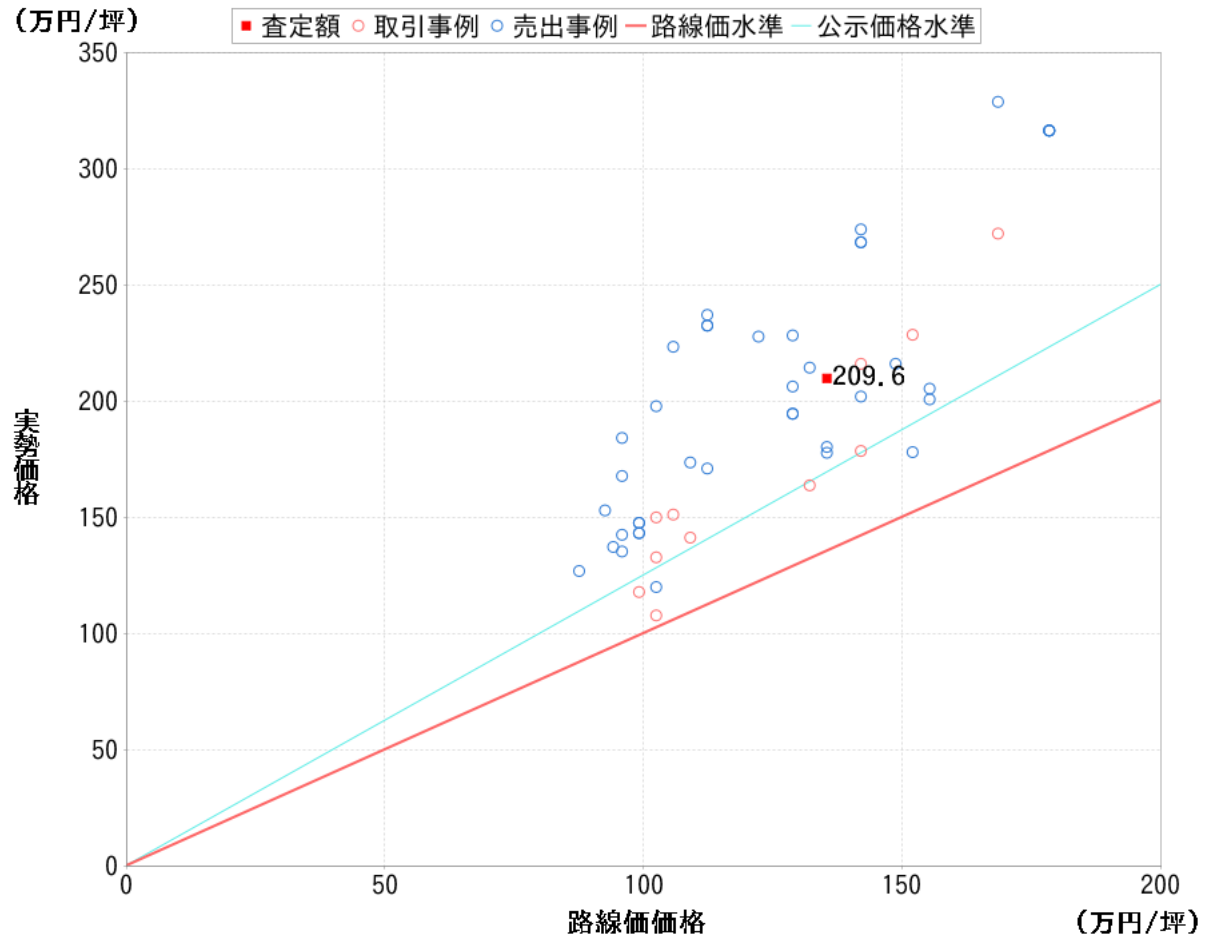
情報提供

東京カンテイ
令和00年00月00日

0000000 - 0

実勢価格データ

武蔵野市



解説

- 集計エリアの過去6か月分の標準的画地1坪あたりの価格の分布状況。
- グラフの縦軸は査定価格、取引価格、売出価格、横軸は各々の事例の前面路線価価格を表します。
- 路線価水準は(—)路線価と同程度の価格、公示価格水準(—)は公示価格と同程度の価格を表します。

情報提供

東京カンテイ
令和00年00月00日

0000000 - 0