

価 格 調 査 書

I. 意見価格（平成 24 年 3 月 1 日時点での評価）

意見価格：金 ×××××××××円也（××千円/m²、××千円/坪）

- ※ 本意見価格は、将来の売却価格を保証するものではありません。
- ※ 本書は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ではありません。
- ※ 本物件のうち、×××××××××一部の所有者と、他の 2 筆の土地の所有者は異なるが、これら 3 筆を一体で売却する場合を前提とした評価とします。

II. 対象不動産の基本情報

（土地）

所 在：××××××××××××××

地 目：宅地

地 積：合計 84.48 m²（25.55 坪）

（建物①）

所 在：××××××××××××××

構 造：木造瓦葺 2 階建、種 類：居宅、築年月日：不明

床面積：1 階 26.44 m²・2 階 13.22 m²、延床面積 39.66 m²（11.99 坪）

（建物②）

所 在：××××××××××××××

構 造：木造瓦葺 2 階建、種 類：居宅、築年月日：不明

床面積：1 階 16.85 m²・2 階 12.39 m²、延床面積 29.24 m²（8.84 坪）

（基本情報）

- ・ 第 2 種住居地域、建蔽率 80%、容積率 300%、準防火地域
- ・ 接面道路：西側市道約 2.7m
- ・ 交通条件：JR 大阪環状線「××」駅の南東方約 400m（徒歩約 5 分）
- ・ 間口：9.65m 奥行：約 18m 要道路後退面積：約 6.27 m²
- ・ 前面路線価（平成 23 年度）：西 165 千円/m²、（平成 22 年度）：西 170 千円/m²
- ・ 最寄りの地価公示地：大阪××（××××××××××××、××駅 350m）
H23.1.1 価格××千円/m²（H22 年××千円/m²、変動率±0%）、2 住居(80,300)、105 m²

(対象不動産の概況)

周辺は小規模一般住宅を中心とする旧来からの既成住宅地域で、道路幅員は狭小。但し、JR大阪環状線××駅から徒歩5分と交通利便性には優れる。

対象土地には築年月日不明(少なくとも昭和29年以前の築)の連棟式住宅が建つが、継続利用を目的とする需要は見込めない。また、建物は3筆の土地にまたがって建っているが、これらの土地のうち3番13・15土地の所有者と、3番14一部土地の所有者が異なり、またその3番14土地が3番13土地と3番15土地を分断していることから、3番14一部土地を除いての売却は難しいと考えられる。

以上から、対象不動産の売却の為には3筆を一体で売却できる状態にしたうえで、現存の建物が取壊される事を想定のうえ売却することが必要と考えられる。

Ⅲ.意見価格の算定

1. 公的指標からの評価

公的指標	単価 (円/㎡)	割戻率	時点 修正率 (※1)	地域格差率 (路線価比)	個別 格差率 (※2)	評価単価 (円/㎡) ※千円未満四捨五入
路線価 西道路	××××	1.25	1.0	—	0.67	×××××
公示地 大阪××	××××	1.0	1.0	165/205	0.67	×××××

※1：時点修正率

周辺の地価公示地を参考に月率±0%とした。

※2：個別格差率の内訳

①要道路後退▲8%、②形状▲25% … 合計▲33% (相和)

上記2価格の平均値をとり、単価×××××円/㎡を、公的指標からの価格とした。

総額 = ×××××××円/㎡ × 84.48 ㎡ ≒ ×××××××円 ※万円未満四捨五入

2. 周辺事例からの評価

事例	基本情報	単価 (円/㎡)	事情 補正	時点 修正率	地域格差率 (路線価比)	個別 格差率	評価単価 (円/㎡) ※千円未満四捨五入
成約 事例1	××5丁目 約25㎡ H23.4成約	243,000	1.0	1.0	165/230	0.82 ※1	143,000

成約事例2	××3丁目 約32㎡ H22.10成約	284,000	1.0	1.0	165/245	0.72 ※2	138,000
-------	---------------------------	---------	-----	-----	---------	------------	---------

※1：個別格差率の内訳（成約事例1）

①要道路後退▲8%、②形状▲20%、③古家付補正+10% … 合計▲18%（相和）

※2：個別格差率の内訳（成約事例2）

①要道路後退▲8%、②形状・接道▲20% … 合計▲28%（相和）

上記2価格の平均値をとり、単価 $\times\times\times\times$ 円/㎡を、周辺事例からの比較による価格とした。

総額 = $\times\times\times\times$ 円/㎡ × 84.48 ㎡ ≒ $\times\times\times\times\times$ 円 ※万円未満四捨五入

3. 土地価格の算定

① 公的指標： $\times\times\times\times$ 円

② 周辺事例： $\times\times\times\times$ 円

上記のとおり2つの価格が得られたが、両価格とも近似しており、両価格の平均値をもって対象不動産の土地価格（更地価格）とした。

土地価格 **総額： $\times\times\times\times\times$ 円**、単価： $\times\times\times\times$ 円/㎡（ $\times\times\times\times$ 円/坪）

4. 建物取壊費用の算定

対象不動産は、継続利用の見込みの少ない連棟式の長屋住宅が付いている為、更地価格から建物取壊費用相当額を控除する事が必要となる。

対象建物は、連棟式の長屋住宅であることから、取壊しだけでなく隣接建物との分断及び隣接建物の外壁補修が必要となる。また前面道路が狭小であるなど取壊し作業の条件が悪いため、取壊し費用がやや高くなると考えられる。以上より、建物取壊費用の単価を、床面積当たり $\times\times\times$ 円/坪とし、以下のとおり求めた。

取壊費用相当額

= $\times\times\times$ 千円/坪 × 延床 20.83 坪（2棟合計建物） = $\times\times\times\times\times$ 円

5. 意見価格の決定

以上より、更地価格から建物取壊費用相当額を控除して、意見価格を決定した。

意見価格 = $\times\times\times\times\times$ 円 - $\times\times\times\times\times$ 円
= $\times\times\times\times\times$ 円（ $\times\times\times\times\times$ 円/㎡、 $\times\times\times\times\times$ 円/坪）

以上