

住宅地査定条件

[事例 ・ **査定**]

項目名		住宅地情報	
評価基準	<input checked="" type="checkbox"/> 標準版	大都市圏版	
〔基本情報〕			
管理番号			
査定依頼者氏名	様		
担当者名			
年月日(成約/査定)	2016 年	1 月	15
所在地	広島市		
最寄駅			
地目	雑種地		
都市計画	<input checked="" type="checkbox"/> 市街化	街化調整区域	
用途地域	第		
防火・準防火地域	準防火地域		<input checked="" type="checkbox"/> その他
建ぺい率			%
容積率	、道路幅員4m以下のためセットバック後の敷地面積の160%)		%
面積			m ²
取引単			万円
種	更 地		
徒歩圏	<input checked="" type="checkbox"/> 徒歩圏	バス圏	
徒歩圏	徒歩分	分	
バス圏	バス分	分	
バス停まで徒歩分		分	
バス運行頻度	1 時間に 1 3 便以上 1 時間に 5 便以下	1 時間に 6 便 ~ 1 2 便	

住宅地査定条件

[事例・**査定**]

項目名	住宅地情報		
2. 近隣の状況			
店舗への距離	徒歩10分以内にあり	√ 徒歩10分以内になし	
公共施設利用の利便性	普通	やや劣る	劣る
街並み	優れる √ やや劣る	やや優れる 劣る	
近隣の利用の状況	優れる 極端に劣る	普通	
3. 環境			
騒音・振動	√ なし 相当にあり	やや 極	
日照・採光等	優れる やや劣る		端に劣る
眺望・景観	優れる		
4. 供給処理施設			
排水施設	√ 公共下水 浄化槽		化槽施設可
ガス施設	引	√ 引込不能(個別LPG)	
5. 街路状況			
方位			
幅員	6 m以上 4 m以上 5 m未満 4 m未満(車進入不可)	5 m以上 6 m未満 √ 4 m未満(車進入可能)	
路面の状況	良い	√ 悪い	未舗装
周辺街路の整備・配置	計画的で整然 √ 計画性なく無秩序・行き止まり	ほぼ整然	

住宅地査定条件

[事例・**査定**]

項目名	住宅地情報	
6. 画地の状況		
間口	約21	m
	私道行き止まり画地	
形状	整形 相当に不整形	√ やや不整形 極端に不整形
7. その他画地の状況		
路地状敷地	該当する	√ 該当
路地状部分の奥行		
路地状部分の面積		
崖地・法地	含む	
崖地・法地部分の面積		m ²
利用可否	利用 利	
崖地・法地方位		南 北
都市計画道路		やや影響あり 影響あり 影響大
高圧線下	る	√ 該当しない
高		m ²
		%
前面道、の高低差	√ 支障なし 利便性に劣る	やや利便性に劣る
流通性比率(0.93~1.07)		

住宅地価格査定結果

管理番号: 00:

〔評価基準 標準版 〕

〔査定価格 1600 万円〕

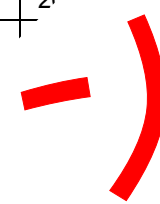
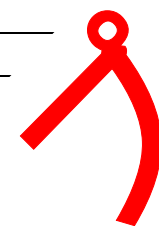
〔㎡単価 2.7 万円/㎡〕 〔坪単価 8.9 万円/坪〕

<算出式>

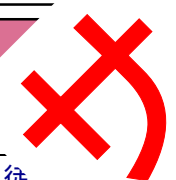
$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{査定地評点} & & \text{査定地の面積} & \text{流通性比率} & \text{査定価格} \\
 \text{事例地単価} & & \frac{\boxed{88.2}}{\boxed{88.2}} & \times & \boxed{592.00} \text{ m}^2 & \times & \boxed{1.00} = \boxed{1600} \text{ 万円} \\
 \boxed{2.7} \text{ 万円/㎡} & \times & & & & & \\
 & & \text{事例地評点} & & & &
 \end{array}$$

<査定条件>

項目名	査定地情報
〔基本情報〕	
管理番号	00
査定依頼者氏名	
担当者名	
年月日(査定/成約)	2015年1月13日
所在地	
最寄駅	
地目	雑種地
都市計画	市街化区域
用途地域	第一種住居地
防火・準防火地域	その他
建ぺい率	60%
容積率	20%
面積	
取引事例価格	
取引事例㎡単価	
現況・その他	



	査定地情報	評点
	徒歩圏	
徒歩	3分	+ 4.2
バス圏	入分	
バス停まで徒歩分		
バス運行頻度		



住宅地価格査定結果

管理番号: 00


項目名	査定地情報	評点
2. 近隣の状況		
店舗への距離	徒歩10分以内になし	±0.0
公共施設利用の利便性	劣る	- 4.0
街並み	やや劣る	- 3.0
近隣の利用の状況	劣る	- 5.0
3. 環境		
騒音・振動	なし	±0.0
日照・採光等	普通	±0.0
眺望・景観	普通	±0.0
4. 供給処理施設		
排水施設	公共下水・集中処理	
ガス施設	引込不能(個別LPG)	
5. 街路状況		
方位	振れ角0度:角地	
幅員	4m未満(尺)	
路面の状況	悪い	2.0
周辺街路の整備・配置	計画	- 3.0
6. 画地の状況		
間口		±0.0
形状		- 5.0
7. その他画地		
路地状敷 ¹⁾		±0.0
路 ²⁾	m	
	m ²	
	含まない	±0.0
面積	m ²	
方位		
路予定地	影響なし	±0.0
下地	該当しない	±0.0
該当部分の面積	m ²	
該当部分の減価率	%	
前面道路との高低差	支障なし	±0.0
流通性比率	1.00	



周辺土地の成約事例

成約日	年02月18日	登録日	年02月13日
成約価格	1,980万円	登録価格	1,980万円

種目	所在地 交通	価格	間取 建物面積 土地面積	築年月 所在階 / 階数	都市計画 用途地域
		1,980万円	4LDK 98.01m ² (公簿) 153.84m ²	2F	

	
本物件適用サービス	
おすすめサービス	
補足等	

間取内訳	1F:15LDK/4.5和 2F:7.5洋/6.5洋/6洋	
構造	木造	
建ぺい率/容積率	60% / 200%	
地目	宅地	
地勢	引渡	
土地権利	所有権	工事完了予定日
借地料等		施工会社
借地期間		建築確認番号
国土法届		駐車場
その他		2台有
		環境

接道	形態:一方 接道方向:南 幅員:5.0m 私道	
備考		
設備		
定住タイプ		
成約物件番号	取引態様	売主

路線価図

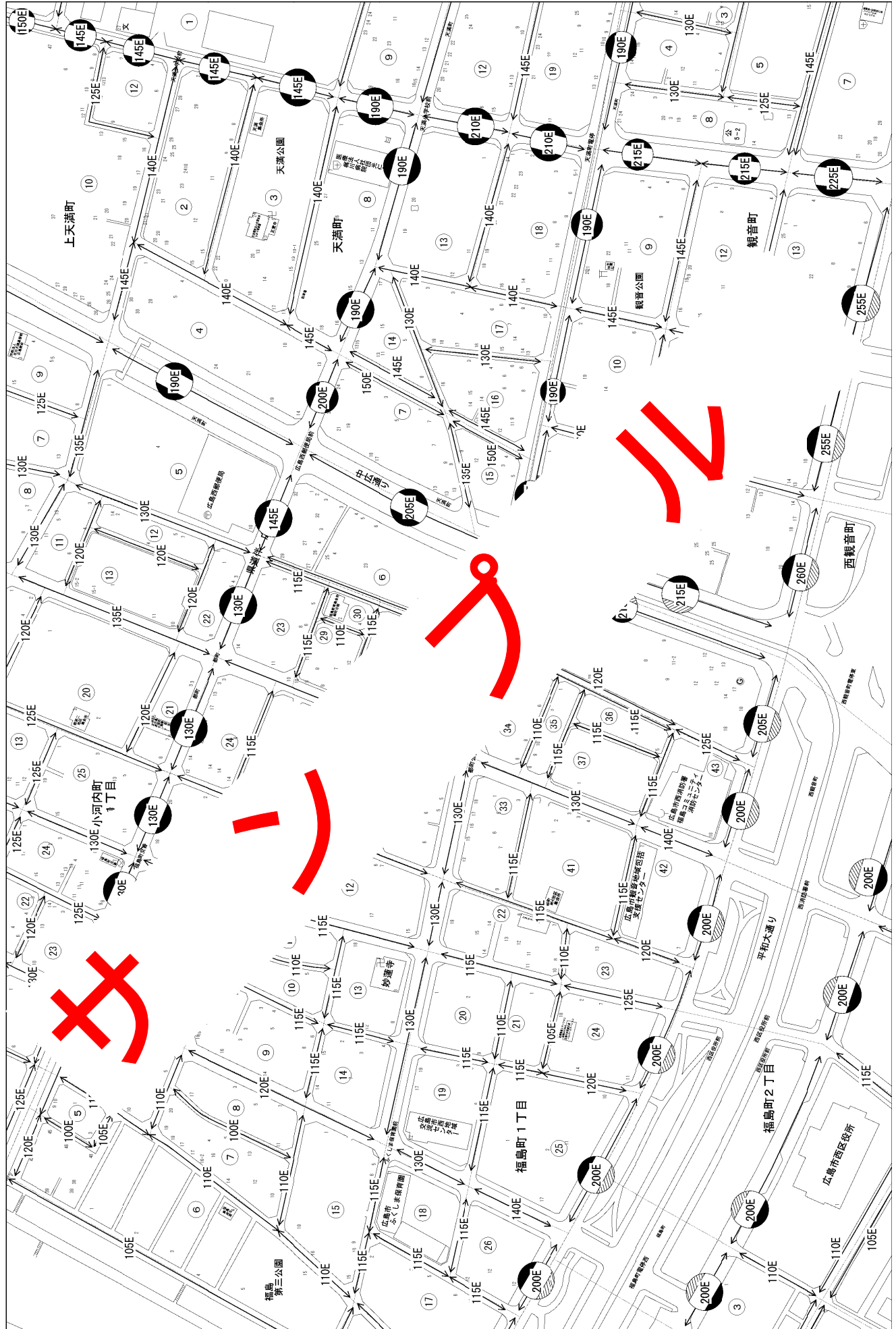
26
26141
西 区
(広島西署)

26135
26140
26005
26146
当 図



借地権 割合	記号	借地権 割合	記号
90%	A	50%	E
80%	B	40%	F
70%	C	30%	G
60%	D		

- ビル街地区: 道路中心として全地域 (道路中心として全地域)
- 高度商業地区: 全地域 (全地域)
- 繁華街地区: 道路沿い (道路沿い)
- 普通商業・併用住宅地区: 全地域 (全地域)
- 中小工場地区: 北側道路沿い (北側道路沿い)
- 大工場地区: 南側全地域 (南側全地域)
- 普通住宅地区: 無印は全地域 (無印は全地域)



26
26141