

田井島2丁目 邸  
査 定 書

平成 20 年 4 月 10 日

**トオルプランニング有限公司**

熊本市田井島2丁目4番1号

TEL096-378-0802 FAX096-378-1168

# 目 次

査 定 書

地 図

字 図

地 積 測 量 図

建 物 平 面 図

登 記 簿 謄 本  
( 番 ・ 番 )

平成 20 年度 路 線 価

熊本市の路線価推移  
( 下通入口 ・ 帯山小学校前 )

付 近 物 件 一 覧 表  
( 土 地 ・ 建 物 )

# 査 定 書

## 1. 物件概要

土地	所在地番	熊本市田井島2丁目	番		
	地目	宅地	地積	176.86 m <sup>2</sup>	(53.50 坪)
建物	所在	熊本市田井島2丁目	番地	種類	居宅
	構造	木造瓦葺2階建	床面積	123.63 m <sup>2</sup>	(37.39 坪)
	他持分道路	1筆	番		

## 2. 調査内容

- 本物件は、南部区画整理により平成地区を中心として急速な都市化が進んでいる熊本市南部に位置している。高速道路や空港、また中心市街地からの交通アクセスが良く、またサンリブシティくまなん・ゆめタウンはません・イオンモールクレア等の大型ショッピングセンターも多く利便性が非常に高い。周辺には病院・飲食店・ホームセンターも立ち並んでおり住環境として好ロケーションといえる。
- 本物件は、熊本都市計画区域内の第1種中高層住居専用地域に属している。この地域は500 m<sup>2</sup>以下の店舗が建築可能であるが、パチンコ店・カラオケ店・料理店等は一切建築不可である。比較的住環境が守られた地域である。建ぺい率60% 容積率150%となっている。
- 本物件は、開発許可により造成された団地である。物件の東道は里道、北道は開発道路で私道(持分有)となっている。共に幅員は4mあり最低基準はクリア。角地であるが、南北に多少長いのが気になる。日当たりは良いが、南隣接地である大蔵省所有地の払下げができるかどうか? 駐車場1台は、少なめである。  
(開発許可番号) 第 号 許可年月日 平成 年 月 日

四． 建物は、木造 2 階建で今年 12 月で築 14 年目となるが、まだ十分居住可能である。もちろん、内外のリフォームは時期的にも必要であるが・・・。固定資産税評価は多少あるものの、耐用年数、減価償却から考えると銀行評価はとても厳しい。売主の建物に対する思い入れ等査定の要素はいろいろあるが、最近の取引事例をみると固定資産税評価まで至らない場合が多い。この手の物件は建物の金額が査定のポイントになる。

五． 近年、全国的に住宅地の取引相場は低迷しており、熊本都市圏でも需要の高い一部の地域を除いて毎年低下している状況である。（別紙路線価推移資料参照）  
査定材料として接道関係・地形・面積の大小・学校区・希少性等様々な要因があるので一概には言えないが、熊本市近郊の住宅地では路線価がひとつの目安となっているようである。  
周辺の取引事例を調査すると路線価×1.2～1.4 倍程度の取引となっているようである。本物件の平成 19 年度路線価は 61 千円 / m<sup>2</sup>（201 千円 / 坪）である。

### 3． 査定結果

土地	53.50 坪	×	坪 24～28 万	=	1,284～1,498 万円
建物	37.39 坪	×	坪 10～15 万	=	373～560 万円
合計					1,657～2,058 万円

全体として土地・建物を別々で査定すると上記のようになるが、この合計では総額が安くなりすぎる。本当に難しいところである。

買主の立場からは求めやすい金額となるが・・・。

売主の立場から考えると南面日当り・買物利便性など希少性のアピールまた融資残高の問題もがあり、慎重な値付けが要求される。

広告でエンドユーザーが反応しやすい中古住宅の価格帯を考慮すると結果 1,900～2,000 万でスタートし、最終的に 1,800 万を割る金額も視野に入れて販促すべきと判断する。

以 上