

雛形紹介

査 定 書

物件 熊本市〇〇区田井島〇丁目〇番〇号

令和〇年〇月〇日



頑張ろばい くまもと

 トオルプランニング有限会社

熊本市南区田井島2丁目4番1号

TEL096-378-0802 FAX096-378-1168

目 次

査 定 書

売却シュミレーション

ゼンリン地図

用途地域

贈与税・相続税路線価

固定資産税路線価

周辺の公示価格 / 基準価格

公 図 (字 図)

登記事項証明書 (建物・土地)

地積測量図

建物図面 / 各階平面図

上水道配管図

下水道配管図

現況写真一式

周辺の流通物件一覧 (〇〇物件)

査 定 書

1. 物件概要

土地 所在地番 熊本市田井島〇丁目〇〇番〇
地 目 宅 地 地 積 176.86 m² (53.50 坪)
建物 所 在 熊本市田井島〇丁目〇〇番地〇 種 類 居 宅
構 造 木造瓦葺 2 階建 床面積 123.63 m² (37.39 坪)
他持分道路 1 筆〇〇番〇

2. 調査内容

- 一. 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言える。
- 二. 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 m²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^レイ率 60% 容積率 150% となっている。
- 三. 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ところ。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) 第〇〇〇号 許可年月日 平成〇年〇月〇日
- 四. 建物は、木造 2 階建で今年 12 月で築 18 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相続税路線価 ×〇～〇倍程度の取引となっているようである。
本物件の令和〇年度路線価は〇千円/m² (〇千円/坪) である。

3. 査定結果

土地	53.50 坪	×	坪〇～〇万	=	〇～〇万円
建物	37.39 坪	×	坪〇～〇万	=	〇～〇万円
合計					〇～〇万円

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。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あり、慎重な値付けが要求される。結果、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〇～〇万でスタートし、最終的に〇万を割る金額も視野に入れて販促すべきと判断する。

以 上

売却キャッシュフロー例

(円)

売出価格 万

↓ 予 算 ・ 実 績

仮に値交渉 万

成約価格 万と仮定して - A →

～係る経費～

- ①仲介手数料
- ②契約印紙代
- ③境界確定費用
- ④住宅インスペクション
- ⑤白蟻工事
- ⑥解体費用
- ⑦その他

経費合計 - B →

粗利益 A - B =