

住宅ファイル価格報告書

I. 調査結果

1 調査価格 (適正な担保評価額)	¥20,400,000-		(価格判定の 基準日 平成28年12月1日 価格 決定日 平成28年12月5日)
2 建物の経済的残存耐用年数	32.5 年	3 躯体の期待残存耐用年数(注)	45.2 年
5 物件の市場競争力	<input type="checkbox"/> 高い <input checked="" type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 低い (注)防蟻処理や防水・防湿等の適切な劣化対策等が実施されることにより、 躯体としての機能が維持されると期待される残存期間をいう。		
6 調査結果の取扱いに 当たっての主な留意点	<ul style="list-style-type: none"> ● 本価格調査は、調査条件の設定や調査手順等を一部省略のうえ実施しており、本価格調査書は、価格調査の基本的事項及び手順のすべてについて不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価書ではありません。そのため、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合には結果が異なる可能性があります。 ● 本価格報告書は、「住宅ファイル」の構成資料の一つとして作成されており、住宅ファイル以外の目的で利用・開示・提出等を行うことはできません。 ● C面「調査結果の取扱いに当たってのその他留意点」も併せてご確認ください。 		

II. 対象不動産

後記のとおりで、調査上採用した数量(土地:地積、建物:床面積)は次のとおり。

土地	登記簿	合計	60.00㎡	建物	登記簿	合計	105.00㎡
----	-----	----	--------	----	-----	----	---------

なお、本価格調査で前提とする土地・建物の状況は、「重要事項説明書」「インスペクション報告書」等を参照。

III. 本価格調査と他の専門家の調査内容との関係等

1 重要事項説明書(「I 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項」)

番号	項目の内容	価格調査に当たっての取扱い等 (対象不動産固有の増減価として考慮した主たる事項等)	価格調査に おける反映箇所
1	登記簿に記載された事項	・ 抵当権等の用益権以外の権利に関しては、考慮外として査定	
2	借地権(使用貸借権)付建物の売買等の場合	・ 対象不動産は完全所有権であり、該当なし	(V.1.②)
3	第三者による対象物件の占有に関する事項	・ 該当なし	(V.3.②)
4	都市計画法・建築基準法等の 法令に基づく制限の概要	・ 市街化区域、第2種住居地域 ・ 西側が6m舗装市道 ・ 特になし	V.1.②
5	私道の負担に関する事項	・ 負担なし	V.1.②
6・7	造成宅地防災区域、土砂災害警戒区域	・ 該当なし	
8	住宅性能評価を受けた新築住宅である場合	・ 設計住宅性能評価書、建設住宅性能評価書ともになし	V.2.②
9	(建物)石綿使用調査結果の記録に関する事項	・ 調査結果記録なし	(V.2.②)
10	建物の耐震診断に関する事項	・ 耐震診断なし	(V.2.②)
11	供給処理施設及び排水施設の整備状況 (その他)	・ 上下水道(公営)、都市ガス ・ 特になし	

2 インスペクション報告書、シロアリ対策調査報告書

診断結果等	価格調査に当たっての取扱い等 (対象建物固有の事実で再調達原価・経済的残存耐用年数等 の査定において考慮した主たる事項等)	価格調査に おける反映箇所
2-1 インスペクション報告書		
① 構造耐力上の安全性に問題がある可能性が高いもの		
小屋根、柱・梁、土台・床組等の構造耐力上主要な部分		(V.2.②)
床、壁、柱		(V.2.②)
基礎		(V.2.②)
② 雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの		
外部		(V.2.②)
内部		(V.2.②)
③ 設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているもの		
給排水		(V.2.②)
換気	・ 1階浴室天井点検口内、天井扇ダクト接続不良	(V.2.②)
(その他)		(V.2.①)
2-2 シロアリ対策調査報告書	・ 適合	(V.2.②)

IV. 取引市場の状況と対象不動産の市場性

対象不動産は、〇〇線「〇〇」駅勢圏に所在する戸建住宅地域であり、中古戸建の取引総額で概ね800万円～2,500万円程度の価格帯での取引が見られる。

本件については、本件建物は3階建て2階建てが多い周辺環境との適合性にはやや難があり、また、築後年数が浅いものの3階建ての建物で耐震性にやや難があること等から土地建物一体としての市場競争力の減退が生じていると判断した。

ただし、本件に類似する築浅物件の取引事例の価格は高値売買事例(戸建住宅取引事例1)もあることに注意を要する。

V. 価格調査の概要(決定過程等はB面「調査価格決定の根拠(計算・分析等の明細)」参照)

1 土地	① 地域の標準価格	200,000円/㎡	B面 1.(1) 参照
	② 個別的要因格差修正率	101.0%	B面 1.(2) 参照
	③ 土地総額	12,100,000円	1-①×1-②×数量 端数整理
2 建物	① 再調達原価	11,114,000円	B面 2.(2) ②a. 参照 (106,000円/㎡)
	② 減価修正(額)	1,703,000円	B面 2.(2) ②d. 参照(リフォーム個所考慮)
	③ 建物総額	9,411,000円	①-② 端数整理
3 調査価格	① 土地建物総額	21,511,000円	※1③+2③
	② 土地建物一体による減価修正	-5%	B面 3. 参照
	③ 調査価格	20,400,000円	※①×② 端数整理

【 調査価格決定の根拠（計算・分析等の明細） 】（A面 I. IV. V. 関連）

1. 土地

(1) 標準価格の査定

地域の標準的画地（標準的使用：戸建）の標準価格を、下記の取引事例を参考に、公示価格等を規準とした価格（／基準地の標準価格に比準した価格）との均衡に留意の上、右記のとおり査定した。

200,000円/㎡

① 公示地・取引事例の概要

	公示地	〇〇-〇	取引事例地1	取引事例地2	取引事例地3
所在	—	—	—	—	—
取引等価格	165,000円/㎡	—	266,000円/㎡	201,000円/㎡	169,000円/㎡
取引等時点	平成28年1月1日	—	平成27年12月	平成27年10月	平成28年4月
規模	115㎡	—	70㎡	70㎡	50㎡
画地の形状	長方形	—	ほぼ長方形	ほぼ長方形	ほぼ長方形
接面の状況	北6m市道	—	西6m私道	西6m私道	西7m市道
交通施設・距離	〇〇「〇〇」駅600m	—	〇〇「〇〇」駅390m	〇〇「〇〇」駅390m	〇〇「〇〇」駅250m

② 公示価格を規準とした価格

公示地 時点修正 標準化補正 地域格差 1㎡当たりの価格

$$165,000\text{円}/\text{㎡} \times \frac{100.1}{100.0} \times \frac{100.0}{100.0} \times \frac{100.0}{87.3} = 189,000\text{円}/\text{㎡}$$

(内訳等)
 時点修正 : 月当たり +0.15%
 標準化補正 : 方位±0%
 地域格差 : 交通接近-3%、環境条件-10%

(2) 個別的要因格差修正率の査定

標準的画地と対象地とを比較した個別的要因格差修正率を下記のとおり査定した。

街路 交通・接近 環境 行政 画地

$$\frac{100.0}{100.0} \times \frac{100.0}{100.0} \times \frac{100.0}{100.0} \times \frac{100.0}{100.0} \times \frac{101.0}{100.0} = 1.01$$

(101.0%)

(内訳)
 画地 : 方位+1%
 :
 :

2. 建物

(1) 建物の概要

所在地	—	住戸タイプ	専用住宅			
建築年月	平成25年1月	床面積	1階	35.00㎡	地下1階	0.00㎡
階数	地上3階建		2階	35.00㎡	合計	105.00㎡
軒高	7.0m		3階	35.00㎡		

(2) 建物価格の査定等

① 経済的耐用年数等の査定

加重平均経済的耐用年数	37.3年	躯体の期待耐用年数	50.0年
加重平均実質経過年数	4.8年	躯体の実質経過年数	4.8年
経済的残存耐用年数	32.5年	躯体の期待残存耐用年数	45.2年

② 建物価格の査定

a 再調達原価 (106,000円/㎡)	11,114,000円
b 観察減価額	△ 0円
c 経年減価額	△ 1,703,000円
d 減価修正(額) b+c	1,703,000円

3. 調査価格（土地建物一体による減価修正の検討）

対象不動産は、〇〇線「〇〇」駅駅圏に所在する戸建住宅地域であり、中古戸建の取引総額で概ね800万円～2,500万円程度の価格帯での取引が見られる。本件については、本件建物は3階建で2階建が多い周辺環境との適合性にはやや難があり、また、築後年数が浅いものの3階建の建物で耐震性にやや難があること等から土地建物一体としての市場競争力の減退が生じていると判断した。ただし、本件に類似する築浅物件の取引事例の価格は高値売買事例（戸建住宅取引事例1）もあることに注意を要する。

上記の市場特性に加え、本件では下記の戸建住宅の取引事例等も参考のうえ、各々査定した土地総額と建物総額とを合算した価格に対する土地建物一体による減価修正（率）を査定した。

	戸建住宅取引事例1	戸建住宅取引事例2	戸建住宅取引事例3
所在	—	—	—
取引価格（総額）	25,000,000円	9,000,000円	14,000,000円
取引時点	平成28年6月	平成28年4月	平成27年11月
規模（土地/建物）	50㎡ / 80㎡	50㎡ / 60㎡	50㎡ / 60㎡
建物築年	平成25年2月築	昭和55年1月築	昭和54年築
交通施設・距離	〇〇「〇〇」駅370m	〇〇「〇〇」駅250m	〇〇「〇〇」駅500m
その他	(法人) → (個人)	(個人) → (法人)	(法人) → (法人)

【 調査結果の取扱いに当たってのその他留意点 】 (A面 I. 関連)

- 本価格調査は、他の専門家が調査・分析を行った価格形成要因については当該内容を所与として市場分析等を行い、不動産鑑定士として、不動産市場における土地建物のそれぞれの経済価値、一体としての市場価値の判定を行っております。なお、価格形成要因の取扱いについては、「調査範囲等条件」の記載事項もご確認ください。
- 本調査価格は、当該資産の譲渡につき要する不動産取得税、登録免許税、消費税、仲介手数料等の費用を含んでいません。
- 後日、利用者の範囲（後記参照）が広がる場合には、当該公表、開示又は提出の前に当社宛に文書等を交付して、当社及び本価格調査の作成担当不動産鑑定士の承諾を得る必要があります。

【 対象不動産の表示 】 (A面 II. 関連)

土地	所在及び地番	地目	地積（登記簿）	権利の態様	
	—	宅地	合計 60.00㎡	所有権	
建物	所在	家屋番号	構造・用途	床面積（登記簿）	権利の態様
	—	—	木造スレート葺3階建・居宅	合計 105.00㎡	所有権

※上記は、「重要事項説明書」記載の「不動産の表示等」のとおり。

【 他の専門家の調査内容に係るその他留意事項 】 (A面 III. 関連)

1. 重要事項説明書と本価格報告書との関連でその他の留意した事項

特になし。

2. インспекション報告書、シロアリ対策調査報告書と本価格報告書との関連でその他の留意した事項

特になし。

【 価格等調査ガイドライン等に関する事項 】

1. 依頼目的・背景等	住宅ファイルの作成のための価格調査であり、主として担保価値の把握を目的としている。
2. 利用者の範囲	
(1) 成果報告書の依頼者以外の者への提出の有無及び提出先	宅地建物取引業者（不動産仲介業者）、近畿不動産活性化協議会、金融機関
(2) 調査価格の依頼者以外の者への開示の有無及び開示範囲	宅地建物取引業者（不動産仲介業者）、近畿不動産活性化協議会、金融機関
(3) 調査価格の公表の有無	ない
3. 価格等調査の基本的事項	
(1) 価格等調査の条件	
① 対象確定条件	対象不動産の現状を所与として価格調査を行う。
② 想定上の条件	特になし。
③ 調査範囲等条件	価格形成要因の調査は、他の専門家が行なった調査内容を前提として価格調査を行っている。なお、他の専門家が行なった調査内容に記載がない事項又は不明とされている事項については、価格調査に当たり次の取扱いを行った。 ◆土 地：考慮外として取り扱った。 ◆建 物：再調査原価の査定においては、実地調査によって把握された建物全体の品等等から推測される標準的な仕様資材であるものとし、減価修正の査定においては、経年相応の減価の程度であるものとして取り扱った。
(2) 価格等を求める方法	原価法に準ずる方法のみを適用した価格等調査
4. 価格等調査の手順	
(1) 実地調査の有無及びその方法	立会いの下内覧調査を含む実地調査を行った。 内覧による実地調査日： — 立会人 —
(2) 資料の収集及び整理の方法	住宅ファイル制度による提供資料（他の専門家による調査結果を含む）をそのまま使用する。 なお、対象不動産の確認に当たり用いた主たる資料は次のとおり。 重要事項説明書等
(3) 適用する価格等調査の手法	原価法に準ずる方法による価格を調査価格とする。 (土地価格については公示価格を規準とした価格（／基準地の標準価格に比準した価格）により査定し、建物価格については再調査原価を減価修正する方法により査定する。さらに以上により求めた土地・建物価格の合計に対して、周辺における戸建住宅の取引価格等を参考に土地建物一体としての減価修正を検討のうえ、対象不動産の調査価格を決定する。)
(4) 調査上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲	上記3. (1) ③の「調査範囲等条件」における記載内容のとおり。

【 価格等調査ガイドライン等に関する事項 】 C面からのつづき

5. 利害関係等	
(1) 不動産鑑定士及び不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等	関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係は無い。
(2) 依頼者と不動産鑑定士及び不動産鑑定業者との間の関係	依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係は無い。
(3) 開示・提出先と不動産鑑定士及び不動産鑑定業者との関係	具体的名称が判明している開示・提出先と関与不動産鑑定士又は関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係は無い。(具体的名称が判明していない開示・提出先との利害関係等は不明である。)
6. 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点及び当該相違点の合理的な理由	本価格調査は、不動産鑑定評価基準に定める基本的事項及び鑑定評価の手順と相違しているが、主な相違点及び当該相違点の合理的な理由は、下記のとおりである。
項目等	不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点
(1) 価格等調査の基本的事項	
① 価格等調査の条件	不動産鑑定評価基準に定める条件設定の要件を満たさない調査範囲等条件等を設定している。
② 価格等調査の時点	特になし。
③ 価格等を求める方法	原価法に準ずる方法のみを適用した価格等調査。よって、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査であるため、不動産鑑定評価基準で定める価格の種類は用いない。
(2) 価格等調査の手順	
① 対象不動産の確認	特になし。
② 資料の収集及び整理	確認資料及び要因資料は、住宅ファイル制度による提供資料(他の専門家による調査結果を含む)を活用し、不動産鑑定士による独自調査は原則として行っていない。よって、提供資料及び事例資料を前提として資料の検討及び価格形成要因の分析を行っている。
③ 資料の検討及び価格形成要因の分析	
④ 適用する価格等調査の手法	原価法に準ずる手法のみを適用している。
⑤ 試算価格の調整及び調査価格の決定	試算価格の調整(再吟味・説得力に係る判断)を行わず、上記「適用する価格等調査の手法」により求めた価格を調査価格としている。
(3) 成果報告書への記載事項	上記「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点」については、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価書と本成果報告書との記載事項は異なる。また、「地域分析及び個別分析に係る事項」の一部については、成果報告書に記載していない。
(4) 上記相違点の合理的理由	本価格等調査は、住宅ファイル制度の試行のために実施するものであり、関係者(宅地建物取引業者・インスペクション業者等)との連携のもと、利用者に対しても住宅ファイル制度の内容(本価格調査の性格・内容を含む)を十分に説明のうえ実施するものである。以上を踏まえ、本価格調査は依頼目的、利用者の範囲等に照らして不動産鑑定評価基準に則らないことに合理的な理由があると判断した。

【 不動産鑑定士の役割分担に関する事項 】

区分	業者名	氏名	署名押印	業務内容
受託業者	-	不動産鑑定士	○	・ 価格調査の手順の全段階
	-	不動産鑑定士	-	-

上記のとおり報告いたします。
近畿不動産活性化協議会
 (公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会会員)
 発行番号 - 発行日付 -

 不動産鑑定士
