

不動産価格査定書

〇〇府〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

土地・建物（サンプル）

依頼者	〇〇 〇〇 様（〇〇法律事務所）
価格の種類	中古戸建価格
価格時点	令和8年〇月〇日
査定価格	5,600,000円

令和8年〇月〇日

株式会社クレディ・パートナー

〒580-0004 大阪府松原市西野々1丁目21-5 TEL 072-333-4855

宅地建物取引業 大阪府知事(2)第61657号

不動産価格査定書

SAMPLE

〇〇府〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号（土地・建物）

価格時点 令和8年〇月〇日

1. 対象不動産の表示

住居表示	〇〇府〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号
登記表示（土地）	〇〇市〇〇町〇番地〇 宅地 登記地積78.00㎡
登記表示（建物）	〇〇市〇〇町〇番地〇 家屋番号〇番〇の2 居宅・車庫 木・鉄筋コンクリート造スレート葺3階建 各階26.67㎡ 床面積合計80.00㎡
所有者	〇〇 〇〇（土地・建物とも所有権保存 平成9年3月）
新築年月	平成9年3月（登記 平成9年3月）
用途地域	第二種中高層住居専用地域 建ぺい率60% 指定容積率200%
前面道路	西側 私道と考えられる道路（当社は現地調査を行っておらず、幅員等は確認していません。後記3参照）
交通	〇〇線 〇〇駅 徒歩9分

出典 登記記録（全部事項証明書）、令和8年度名寄帳兼課税台帳（〇〇市）、〇〇市WebGIS地域マップ情報（別紙2）（※本サンプルの所在・数値はすべて架空のものです）

2. 査定の前提と限定事項

査定の性質	宅地建物取引業者が行う 価格査定 です。不動産鑑定士による鑑定評価ではありません（不動産の鑑定評価に関する法律第2条）。
調査の範囲	現地調査および役所調査を行っていない机上査定 です。登記記録、固定資産税評価証明書・名寄帳、指定流通機構（レインズ）の成約情報および物件図面に基づいています。
評価の単位	土地面積は 45.00㎡ として評価しています。登記地積は78.00㎡ですが、平成8年の分筆（地積測量図）の際にこの土地だけ実測されず、公簿面積から他の2筆（実測43.00㎡・44.50㎡）を差し引いた残地求積で登記されています。分筆後の3筆はほぼ同じ幅・奥行きで並んでおり、本地の実際の面積も43～45㎡程度と考えられるため、本査定ではその範囲内の45.00㎡を用います。
建築可能性	再建築の可否について、当社の判断は 後記3のとおり です。
前面道路の幅員	当社では確認していません。現地調査および測量を行っていないためです。
境界・数量	登記地積によります。実測および境界の確定状況は確認していません。

3. 建築可能性の確認

対象地は、当社が確認した限り、現況、建築基準法上の道路（同法42条1項各号の道路・同条2項道路）のいずれにも接していません（出典 ○○市WebGIS地域マップ情報 指定道路図）。

- 建物の新築は平成9年3月です。当時の建築確認は同法43条ただし書き（現・43条2項2号。建築基準法上の道路に接していない土地でも、特定行政庁が交通上・安全上等の支障がないと認めた場合に建築を許可する制度）の許可によるものと考えられます
- 再建築にあたり改めて同許可を要するかどうか、また許可が得られるかどうかは、具体的な建築計画がなければ判断できない事項であり、当社では確認していません

したがって本査定では、再建築に個別の行政判断を要し、その可否が確定しない土地として評価します。

4. 取引事例比較法による価格の算定

4.1 事例

指定流通機構（レインズ）で「〇〇府〇〇市〇〇町・成約・売一戸建」を検索したところ50件が該当しました。50件全件について、概要書のテキストだけでなく図面ページの画像も目視で確認しました（図面上の「※再建築不可」等の注記は画像として埋め込まれており、機械的なテキスト抽出だけでは見落とすため）。借地権物件（3件）を除く47件のうち、対象地と同様に**再建築に許可を要する旨または再建築不可の旨が明記された事例は10件**でした。以下はこの10件です。このうち、次の4.2節で示す理由により6件を除外し、4件を本査定の基礎とします。

No.	所在	成約価格	土地面積	単価	成約時点	物件図面等に記載された事情
		構造	築年月	延床面積		
1	〇〇町	520万円	36.50㎡	142,466円/㎡	令和8年6月	「建築基準法上の道路に面しておりませんので、再建築等の建築確認を要する行為はできません」
		木・RC造3階建	昭和60年4月	67.20㎡		
2	〇〇町（番地非公開）	1,750万円	60.20㎡	290,698円/㎡	令和7年9月	「再建築不可。但し、特定行政庁の許可を得ることができれば再建築は可能です」。現況 空家
		鉄骨造3階建	平成18年12月	90.10㎡		
3	〇〇町（番地非公開）	1,900万円	59.80㎡	317,725円/㎡	令和6年3月	No.2と同一文言。オーナーチェンジ物件（賃貸中、年間収入138万円）
		その他構造3階建	平成11年6月	108.50㎡		
4	〇〇町	750万円	26.40㎡	284,091円/㎡	令和5年6月	「43条ただし書き」。オーナーチェンジ物件（賃貸中、月額賃料72,000円）
		木造4階建	平成6年8月	76.40㎡		
5	〇〇町	730万円	45.60㎡	160,088円/㎡	令和5年2月	「再建築時には法43条2項2号の許可を要します」
		木造3階建	平成4年1月	70.80㎡		
6	〇〇町（番地非公開）	3,200万円	78.30㎡	408,684円/㎡	令和4年5月	「法43条2項2号許可」（土地の制限欄に明記）。令和2年3月新築の築浅物件
		木造2階建	令和2年3月	91.30㎡		
7	〇〇町（連棟）	320万円	23.10㎡	138,528円/㎡	令和3年11月	「再建築不可」。オーナーチェンジ物件（賃貸中、月額賃料37,000円）
		木造2階建	昭和42年3月	35.60㎡		
8	〇〇町	570万円	51.20㎡	111,328円/㎡	令和3年4月	「前面道路非該当（再建築時43条但し書き許可必要）」
		木造2階建	昭和56年5月	56.20㎡		
9	〇〇町	380万円	56.80㎡	66,901円/㎡	平成28年1月	「43条ただし書き道路に面す」。現況 空家
		木造2階建	昭和50年2月	58.90㎡		
10	〇〇町	420万円	55.90㎡	75,134円/㎡	平成25年2月	「前面道路は、建築基準法上の道路ではありません。建替の際、43条申請が必要です」。任意売却（債権者の抹消同意必要）
		木造2階建	昭和54年11月	57.40㎡		

出典 指定流通機構（レインズ）成約情報および物件図面（※本サンプルの所在・数値はすべて架空のものです）

単価は、各事例の成約価格（土地・建物の総額）を、その事例自身の土地面積で除したものです。対象地も同じ基準で評価するため、この単価に対象地の土地面積45.00㎡（前記2章）を乗じれば、そのまま対象地の価格になります。なお、私道に接し接道位置指定がない事例は他にも複数ありましたが、図面・概要書に再建築の可否についての明記がなく、対象地と同じ法的条件を持つかどうかを確認できないため、上記10件には含めていません。

4.2 対象地に類似する事例

SAMPLE

対象地は、平成9年築・再建築に43条2項2号の許可を要すると考えられる土地です。前記4.1の10件のうち、次の6件は下記の理由により除外し、**No.1・5・8・9の4件**を対象地に類似する事例とします。

- No.3・4・7は、いずれも賃貸中のオーナーチェンジ物件として売買されており、居住目的の実需とは価格形成の前提が異なるため除外しました
- No.2は、平成18年築・鉄骨造3階建90.10㎡と、対象地（平成9年・木造/RC・80.00㎡）よりかなり新しく大きい建物であるため除外しました（単価が突出しているのも建物価値の影響と考えられます）
- No.6は、令和2年新築の築浅物件であり、建物価値が支配的で老朽木造の対象地とは比較にならないため除外しました
- No.10は、備考に「任意売却のため売主の瑕疵不担保、債権者の抹消同意を要します」との記載があり、通常の任意売却とは異なる特殊事情がうかがえるため除外しました

この4件は成約時点が平成28年1月から令和8年6月まで幅があるため、価格時点（令和8年〇月〇日）に時点修正します。修正は、対象地に最も近い地価公示地点（〇〇市〇〇町、対象地から約170m）の公示価格の推移によります。

	成約時点	成約単価	時点修正倍率	修正後単価
No.1	令和8年6月	142,466円/㎡	1.000	142,466円/㎡
No.5	令和5年2月	160,088円/㎡	1.078	172,575円/㎡
No.8	令和3年4月	111,328円/㎡	1.069	119,010円/㎡
No.9	平成28年1月	66,901円/㎡	1.037	69,376円/㎡
4件の平均				125,857円/㎡

時点修正倍率の根拠 国土数値情報（地価公示）令和8年／〇〇市〇〇町の地価公示価格（標準地「〇〇-3」、別紙4参照）（※本サンプルの数値は架空のものです）

対象地の建物（80.00㎡）はNo.1・5・8・9（67.20㎡・70.80㎡・56.20㎡・58.90㎡）より延床面積が大きいです。いずれも老朽木造の建物であり、延床面積の違いが単価に系統的な影響を与えているとは考えにくい。ため、本査定では延床面積による個別の調整は行っていません。

No.9は時点修正後も他の3件より単価が低い水準にとどまります。4件とも昭和50年から平成4年築の老朽木造であり築年数に大差はなく、この差を築年数や建物条件で説明することはできません。対象地との個別の立地差等、本査定では特定できない要因によるものと考えられます。本査定の基礎とした事例は4件であり、統計的な代表性には限界があります。このため5章で固定資産税評価による検証を行っています。

4.3 価格の算定

5,600,000 円
125,857円/㎡ × 45.00㎡ = 5,663,565円
(10万円未満を切り捨て)

5. 固定資産税評価による検証（参考）

土地は、令和8年度の固定資産税路線価70,000円/㎡を用います（別紙3参照）。名寄帳の土地評価額は登記地積78.00㎡を課税標準としており、査定に用いた45.00㎡とは前提が異なるため、単価である路線価を用いて45.00㎡に当てはめます。路線価は地価公示価格の7割を目途として付設されているため、地価公示水準に引き直します。

$$70,000\text{円}/\text{㎡} \div 0.7 \times 45.00\text{㎡} = 4,500,000\text{円}$$

家屋は、令和8年度名寄帳兼課税台帳の評価額を用います。家屋の評価額は地価公示価格とは別に再建築費を基準として算定されるものであるため、土地のような割り戻しは行いません。

土地（路線価から算出）	4,500,000円
家屋（木造54.00㎡・鉄筋コンクリート造26.00㎡、2棟）	2,100,000円
合計	6,600,000円

出典 全国地価マップ（固定資産税路線価、令和8年度）、令和8年度名寄帳兼課税台帳（〇〇市）（※本サンプルの数値は架空のものです）

土地・家屋の合計は約660万円となり、上記の取引事例比較法による価格（5,600,000円）を約100万円（約18%）上回る水準です。この差は、下記のとおり路線価の性質（対象地のような狭小私道特有の減価が、主要な街路を基準とする比準に十分反映されているとは限らないこと）によるものと考えられます。取引事例比較法（4章）は対象地と同じ再建築の制約を持つ事例を直接比較したものであり、固定資産税評価より対象地の個別事情を反映していると考えられるため、本査定は4章の価格によります。固定資産税評価はあくまで参考として示すにとどめます。

もっとも、固定資産税評価による価格（約660万円）は、対象地固有の減価要因（前面道路が狭小私道であること等）を比準による間接的な反映にとどめており、本来の水準より高めに出自している可能性があります。それでもなお約660万円にとどまることは、対象地の評価額がこれを大きく超えることは考えにくいことを示しており、本査定の価格（5,600,000円）が過小でないことの一つの目安になります。

参考にとどめる理由。路線価は、主要な街路の標準宅地の評価をもとに、街路の状況（幅員・公道か私道か等）を考慮した比準によって対象地の前面道路に付設されたものであり、道路の性質はこの比準を通じて間接的に反映されていると考えられます。もっとも、比準は格差率による調整であり、対象地固有の事情を直接比較する取引事例比較法（4章）とは精度が異なります。また家屋の評価額は再建築費を基準とした機械的な算定であり、鑑定評価ではありません。土地・建物を個別に評価する積算的な手法であり、中古戸建として直接比較した4章の手法とは性質が異なるため、検証の参考として示すにとどめます。

6. 査定価格

令和8年〇月〇日時点

5,600,000 円

単価 125,857円/㎡（土地45.00㎡・建物80.00㎡を含む）

125,857円/㎡ × 45.00㎡ = 5,663,565円（10万円未満を切り捨て）

〇〇町の成約事例50件を全件確認したところ、対象地と同様に再建築に43条2項2号の許可を要すると記載された事例は10件でした。このうち、オーナーチェンジ物件・築浅物件・任意売却等の特殊事情がある6件を除いた4件（No.1・5・8・9）を基礎とし、価格時点への時点修正を行った上で、上記のとおり査定しました。

7. 注記

- 本書は宅地建物取引業者が行う**価格査定**であり、不動産鑑定士による鑑定評価ではありません（不動産の鑑定評価に関する法律第2条）。本書は同法にいう鑑定評価書ではありません。
- 現地調査および役所調査を行っていない机上査定です。**前面道路の種別および幅員、境界の確定状況、上下水道等の供給処理施設、土壌汚染および埋設物については確認していません。
- 本書は、対象地が現況、建築基準法上の道路に接していないことを前提としています。再建築には特定行政庁の個別の許可（同法43条2項2号）を要すると考えられますが、**許可を取得できるかどうかは当社では確認していません。**
- 本書は**土地面積45.00㎡を一画地として**評価したものです。分割して分譲することを前提とする場合は、別途の検討を要します。
- 査定価格は査定時点のものであり、その後の市況、法令の改正、対象地の物的・法的条件の変化により変動します。
- 本書は依頼目的にのみ使用されるものであり、他の目的への転用および第三者への提供については責任を負いません。

8. 備考

本書は対象不動産の価格を求めたものです。

作成日	令和8年〇月〇日
作成者	株式会社クレディ・パートナー

別紙

本書には、3章・4章・5章の判断の根拠とした資料として、次の別紙を添付します（本サンプルでは添付を省略しています）。

1. 指定道路図（〇〇市WebGIS地域マップ情報、1/500・1/2,500）
2. 都市計画決定情報（〇〇市WebGIS地域マップ情報）
3. 固定資産税路線価図（全国地価マップ、令和8年度）
4. 地価公示価格図（全国地価マップ、標準地「〇〇-3」、令和7年）