

不動産価格査定書

〇〇県〇〇市〇〇町〇番〇

土地 650.00㎡ (196.62坪) (サンプル)

対象不動産	〇〇県〇〇市〇〇町〇番〇 (土地)
地積	650.00㎡ (196.62坪)
価格の種類	更地価格
価格時点	令和8年〇月〇日
査定価格	18,300,000円 (28,286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

〇〇県〇〇市〇〇町〇番〇（土地）

価格時点 令和8年〇月〇日

1. 対象不動産の表示

所在・地番	〇〇県〇〇市〇〇町〇番〇
地目	田（登記）／宅地（現況）
地積	650.00㎡（196.62坪） 登記地積
所有者	〇〇 〇〇（単独所有）。登記記録の乙区に記載なし（担保権の設定なし）
沿革	昭和54年に〇番から分筆
区域区分・用途地域	市街化区域 第一種住居地域 建ぺい率60% 指定容積率300% 法22条区域
用途地区区分	村落地区（固定資産税評価上の区分）
交通	〇〇線 〇〇駅 徒歩12分（直線約890m）。国道〇号まで約80m
接道	南側 一方接道 幅員2.6m 間口17.0m ※幅員は資料の記載による。当社は測定していない
形状・系統連続性	整形。前面道路は通抜け可能な通常の道路
土地上の建物	プレハブ造（軽量鉄骨）スレート葺2階建 居宅 床面積280.00㎡

出典 登記記録、固定資産評価証明書、全国地価マップ、当社計測（※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、固定資産評価証明書、固定資産税路線価、指定流通機構（レインズ）の成約情報および物件図面にに基づいています。
価格の種類	土地の更地価格（土地の上に建物が無いものと想定した価格）。建物の価格および取壊費用は含みません。
建築可能性	接道要件を満たし、建築が可能な宅地として査定しています。根拠は後記3のとおりです。
前面道路の幅員	資料に「幅員2.6m」との記載がありますが、出典および測定方法は示されておらず、当社も測定していません。本査定では幅員による格差修正を行っていないため（後記4.1）、査定価格には影響しません。
評価の単位	登記地積650.00㎡を一画地として評価。分割分譲を前提とした価格ではありません。
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。
土壌・埋設物	調査していません。土壌の汚染や地中の埋設物はないものとして査定しています。

3. 建築可能性と現況の確認

3.1 隣接地における共同住宅の建築実績

隣接地	〇〇市〇〇町〇番〇。対象地と同じく〇番から分筆された土地で、同一街区において対象地に隣接する
建物	共同住宅「〇〇荘」 平成10年1月築 2階建 2LDK・6戸
交通表示	〇〇線 〇〇駅 徒歩12分（対象地の表示と一致）
稼働状況	令和8年〇月〇日時点で空室なし

- 同一の〇番から分筆された隣接地で、戸建住宅ではなく**共同住宅の建築確認が下りている**。当該街区の接する道路は建築基準法上の道路であり、**対象地も接道要件を満たす**ものと考えられます（役所調査により確認したものではありません）
- 共同住宅の施工には資材搬入車両および工事車両の進入を要する。**当該道路は車両の通行に支障のない道路**と認められる
- 築28年を経過してなお空室がなく、当該地域に賃貸需要があることを示している

出典 賃貸住宅情報サイト 物件情報 令和8年〇月〇日取得（※本サンプルの記載は架空のものです）

3.2 現況

（本サンプルでは現況写真を省略しています）

- 前面道路は舗装されており、車両の通行が可能
- 対象地は**シャッター付きの車庫**を有し、当該道路に直接面している

4. 路線価を基礎とする価格

4.1 固定資産税路線価

対象地の前面路線（南側）には、次のとおり固定資産税路線価が設定されています。

路線	固定資産税路線価	用途地区区分
対象地の前面路線（南側）	22,000円/㎡	村落地区

- 固定資産税路線価は、市町村が不動産鑑定士による標準宅地の鑑定評価を活用し、**街路の幅員・舗装の状況・系統および連続性、交通の便、周辺の環境などを織り込んで路線ごとに設定するもの**（固定資産評価基準の市街地宅地評価法）
- 対象地の前面道路については、**これらの条件を織り込んだ公的な評価が既にある**
- 資料は前面道路を「幅員2.6m」とする。仮にそのとおりであれば**セットバックを要し、幅員4m以上の道路に接する土地に比べて不利だが、その不利はこの路線価に織り込まれている**
- したがって**本査定では幅員による格差修正を行わない**。これに重ねて減価することは**二重の減価**にあたる

用途地区区分とは。固定資産税路線価を付設する際に、市町村が街路の性格に応じて地域を区分するものです（商業地区・住宅地区・工業地区・観光地区・**村落地区**など）。対象地の前面路線は**村落地区**に区分されており、住宅地区に比べて路線価の水準が低く付設されます。市街化区域・第一種住居地域であることは別の区分です。

出典 全国地価マップ 令和8年度 固定資産税路線価等（※本サンプルの数値は架空のものです）

4.2 公示地価水準への引き直し

固定資産税評価額は**地価公示価格の7割を目途**として付設されています（平成6年度評価替え以降の運用）。したがって時価水準に引き直すと次のとおりです。

$$22,000\text{円}/\text{㎡} \div 0.7 = 31,429\text{円}/\text{㎡}$$

検証。対象地の固定資産評価証明書上の評価額は13,928,000円であり、地積650.00㎡で除すと21,428円/㎡です。前面路線価22,000円/㎡に対する比は**0.974**であり、市が対象地に適用した画地補正は約▲2.6%と認められます。路線価と評価証明書という別系統の資料が整合しています。

4.3 個別格差率

SAMPLE

要因	内容	評点
系統連続性	通抜け可能な通常の道路	0
形状	整形	0
接面道路との関係	中間画地（南）	+2
規模	やや規模大（650.00㎡）	▲12
環境条件	—	0
その他の条件	—	0
合計（相加）		▲10 → 個別格差率 90/100

評点は不動産評価システム TAS-MAP（株式会社タス）の標準評点による

- 固定資産税評価の画地計算法には、奥行・間口・不整形の補正はあるが画地規模による補正がない
- 他方、当該地域の取引では地積の大小が単価に影響している（後記5）
- そこで規模については別途▲12の評点を適用した

4.4 価格の算定

単価 $22,000\text{円}/\text{㎡} \div 0.7 \times 0.90 = 28,286\text{円}/\text{㎡}$

価格 $28,286\text{円}/\text{㎡} \times 650.00\text{㎡} = 18,385,714\text{円} \rightarrow 10\text{万円未満を切り捨て } 18,300,000\text{円}$

価格は端数処理前の単価28,285.71円/㎡により算出

5. 取引事例から見た水準

指定流通機構（レインズ）により〇〇市の売土地の成約情報280件を調査し、そのうち〇〇町・△△町の38件を抽出しました。

5.1 事例（地積300㎡以上の9件）

- 当該地域では地積300㎡未満と300㎡以上とで単価の水準が大きく異なるため、対象地650.00㎡に合わせ地積300㎡以上の事例を対象とした
- 該当は14件。うち市街化調整区域の2件、都市計画・用途地域・接道のいずれも登録がない1件、住宅用地として取引されていない2件を除いた9件を掲げる

No.	事例	成約時点	時点修正後	物件図面等に記載された事情
1	〇〇町 380.00㎡ 一住 300% 北7.0m 〇〇20分	令和7年8月	58,500円/㎡	分譲地の1号地。造成済・上下水道完備の整形区画
2	△△町 470.00㎡ 一住 200% 南5.0m公道 △△4分	令和6年2月	48,200円/㎡	△△駅徒歩4分。南側5.0mの公道に接面。更地
3	△△町 730.00㎡ 一住 170% 南4.2m公道 △△12分	平成23年3月	36,800円/㎡	市街化区域・第一種住居地域。南側4.2mの公道に接面。地目は田で更地。建築条件なし。物件図面の登録がなく、個別の事情は確認できない
4	△△町 540.00㎡ 一住 165% 南4.0m公道 △△9分	令和6年4月	30,900円/㎡	地目は雑種地。幹線道路沿い。西側は建築基準法上の道路でない。幅員により容積率が200%→165%に制限
5	△△町 360.00㎡ 近商 200% 北3.5m △△6分	令和8年5月	18,000円/㎡	古家付き。北側は2項道路（約3.5m）に約9m接道。地積360.00㎡のうち一部は私道負担で敷地面積に算入できない。準防火地域
6	△△町 660.00㎡ 一住 160% 北4.0m △△12分	平成26年11月	15,200円/㎡	縦長の画地で、北の短辺のみで接道。図面の備考に「前面水路の間に他人地が存在するため接道義務をはたしていません」と記載
7	〇〇町 320.00㎡ 一住 158% 東4.0m角地 △△11分	平成29年12月	14,300円/㎡	角地。東側4.0mの公道に接面、北側1.5mの公道に接面。古家あり
8	〇〇町 675.00㎡ 一中 300% 北3m △△21分	平成29年5月	11,000円/㎡	間口に対し奥行が長い縦長の画地で、短辺の北側で接道。セットバック要
9	△△町 515.00㎡ 一住 200% 北6m △△13分	令和8年7月	10,100円/㎡	北側6mの公道に接面4m（対象地の間口17.0mに対し著しく狭い）。セットバック要。地目は田で更地

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）

事例欄の見方。

- 記載の順 町名 地積 用途地域・容積率 接道の方位と幅員 最寄駅からの徒歩分
- 例（No1） 〇〇町／380.00㎡／第一種住居地域・容積率300％／北側の幅員7.0mの道路に接道／〇〇駅から徒歩20分
- 用途地域の略記 一住＝第一種住居地域、一中＝第一種中高層住居専用地域、近商＝近隣商業地域
- 時点修正後 成約時点の単価を価格時点（令和8年〇月〇日）の水準に引き直した単価。〇〇市の地価公示の対前年変動率（年▲0.4％前後）による

$$\text{時点修正後の単価} = \text{成約時点の単価} \times 0.996^n \quad (n = \text{成約時点から価格時点までの年数})$$

その他、除外した5件。

SAMPLE

事例	単価	除外の理由
△△町 690.00㎡ 令和7年10月	3,600円/㎡	市街化調整区域。物件図面に「 建築不可 」「 駐車場用地・資材置き場に適す 」。最適用途は駐車場用地、地目は雑種地
△△町 1090.00㎡ 平成22年7月	21,900円/㎡	市街化調整区域。接道種別は「公道無」
〇〇町 585.00㎡ 平成24年9月	18,700円/㎡	都市計画・用途地域・接道のいずれも登録がなく、比較の前提を確認できない
〇〇町 1005.00㎡ 平成24年4月	15,900円/㎡	用途は「 その他用地 」、現況は「上物有」。住宅用地として取引されたものではない
△△町 705.00㎡ 平成27年2月	15,500円/㎡	物件図面の想定用途が「 駐車場用地 」

単価は時点修正前。市街化調整区域の2件は、市街化区域の第一種住居地域である対象地とは区域区分を異にします。

5.2 上限と下限の目安

単価は上位4件（No1～No4）30,900～58,500円/㎡と下位5件（No5～No9）10,100～18,000円/㎡に分かれ、その間に事例がありません。

	単価	根拠
上限	36,800円/㎡	No3の水準。対象地はNo1・No2のような分譲造成地でも駅徒歩4分でもないため、これを上回る水準には至らない
下限	18,000円/㎡	No5の水準。対象地には下位5件のような接道義務の不充足・縦長の画地形状・接面の狭さはない（間口17.0m、整形、隣接地に共同住宅の建築実績）ため、これを下回る水準にはならない

この目安の限界。事例は9件と少なく、成約時点も平成23年から令和8年にわたります。当社は時点修正以外の補正（地積・接道・形状等）を行っていません。事例数がこれだけ少ない以上、補正を重ねても精度は高まらないためです。したがって上記は上限と下限の目安であり、この範囲内の一点を取引事例から導くことはできません。

6. 地価公示から見た水準

標準地・基準地	単価	用途地域	地積	前面道路	利用の現況
〇〇市〇〇町（公示）	51,000円/㎡	第一種住居 60/300%	260㎡	市道 南西 4.0m	住宅
〇〇市△△町（公示）	51,500円/㎡	第一種住居 60/200%	138㎡	東 6.0m	住宅
〇〇市△△町（公示）	46,000円/㎡	準工業 60/200%	130㎡	北 5.5m	住宅
〇〇市△△町（基準地）	44,500円/㎡	第一種住居 60/200%	150㎡	都道府県道 南 5.5m	住宅

出典 令和8年地価公示、令和7年都道府県地価調査（※本サンプルの標準地・数値はすべて架空のものです）

6.1 周辺の公示地価との比較

路線価を基礎とする価格**28,286円/㎡**は、周辺の公示地価・県基準地（**44,500～51,500円/㎡**）より安い水準です。これらが高いのには理由があります。

- ・ 規模が住宅用地に適している。130㎡から260㎡で買い手の範囲が広く、流動性が高い
- ・ 前面道路がいずれも幅員4m以上（4.0～6.0m）。セットバックを要しない
- ・ 更地としての価格である。古家の解体費用を織り込む必要がない（当該地域の300㎡以上の成約には古家付きのものが含まれる。5. のNo5・No7）

現に当該地域の**300㎡未満**の成約中央値は**54,000円/㎡**で、上表と同程度の水準にあります。対象地は**650.00㎡**。公示価格は小規模な宅地の水準であり、**650.00㎡を一画地として評価する限り、対象地がこれを上回ることはありません。**

6.2 差の内訳

対象地と同一町内・同一用途地域・同一の建ぺい率および容積率である〇〇市〇〇町（**51,000円/㎡**）が最も近い標準地です。これと対比すると、路線価を基礎とする価格28,286円/㎡は**55.5%**です。

	単価	比
地価公示 ○○市○○町	51,000円/㎡	100.0%
市が設定した路線価の水準 固定資産税路線価22,000円/㎡ ÷ 0.7	31,429円/㎡	61.6% 市の設定で▲38.4pt
当社が個別格差率0.90を乗じた価格 ＝路線価を基礎とする価格	28,286円/㎡	55.5% 当社の判断で▲6.1pt

- 公示価格との差44.5ポイントのうち、当社の判断によるものは6.1ポイントにとどまります。
- 地積300㎡以上の上位4件のうち下位2件は30,900～36,800円/㎡であり、市が設定した路線価の水準31,429円/㎡はこの範囲内にある

7. 査定価格

3つの方法で求めた水準を高い順に並べると次のとおりです。

水準	単価	
6. 地価公示 ○○市○○町	51,000円/㎡	小規模・更地の水準。一画地として評価する限り、これを上回ることはない
5. 取引事例の上限	36,800円/㎡	№3の水準
4. 路線価を基礎とする価格	28,286円/㎡	本査定
5. 取引事例の下限	18,000円/㎡	№5の水準

- ・ 路線価を基礎とする価格**28,286円/㎡**は、取引事例の上限と下限の間にあり、地価公示を下回る
- ・ 取引事例は幅を、地価公示は上限を示すにとどまるため、**一点を定めうる4. の価格を採用しました。**

令和8年○月○日時点 更地価格

18,300,000 円

単価 28,286円/㎡ (93,483円/坪)

$22,000\text{円/㎡} \div 0.7 \times 0.90 \times 650.00\text{㎡} = 18,385,714\text{円}$ (10万円未満を切り捨て)

固定資産税路線価を基礎として求めた価格を、取引事例および地価公示により検証し、上記のとおり査定しました。

8. 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、対象地が接道要件を満たし建築が可能であることを前提としています。**この前提が異なる場合、査定価格は見直しを要します。**
- ・ 本書は**650.00㎡を一画地とした土地の更地価格**を示すものであり、土地上の建物の価格および取壊しに要する費用は含みません。**分割して分譲することを前提とする場合は**、造成費用、開発行為の許可、販売期間および事業者の利潤等の検討を要し、**価格は異なり得ます。**
- ・ 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。

9. 備考

SAMPLE

本書は対象地の価格を求めたものです。

作成者	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
作成日	令和8年〇月〇日
価格時点	令和8年〇月〇日