

# TAS 土地建物評価レポート

〇〇 〇〇 様

●●株式会社

〒 123-4567  
住所：〇〇県〇〇市〇〇町☆丁目☆番☆号  
TEL : 123-45-6789  
FAX : 987-65-321

## 評価額

**80,230,000 円**

【内訳】	土地：	78,134,448 円	(781,344円/㎡ ■ 258万円/坪)
	建物：	2,100,000 円	
	トータル：	80,234,448 円	

## 評価対象

住所	東京都世田谷区成城〇丁目〇-〇
地番	123番45
家屋番号	123番45-9

## 土地の概要

総面積	A 100.00㎡	セットバック	B 0.00㎡
有効面積	C=A-B 100.00㎡	前面路線価	590,000 円/㎡ 2017年
沿線名	小田急電鉄小田原線	駅名	成城学園前駅 392m(直線)
徒歩分(停歩)時間	5分	バス所要時間	-
用途地域	第1種低層住居専用地域	建蔽率/容積率(%)	40 / 80
系統連続性	通抜け可能な通常の道路	形状	整形
接面道路との関係	中間画地(南)	規模	規模普通
権利	所有権	環境条件	
その他の条件	-	市場性	普通

セットバックは、前面道路の幅員が4mになるよう境界線を後退させることで、総面積の一部を道路として提供することになります。用途地域は、都市計画法の地域地区のひとつで、用途の混在を防ぐことを目的に定められています。

(c) Copyright 2008 Land Information Center all rights reserved.

建蔽率は、住宅の規模に対する規制を示す基準のひとつで、敷地面積に対する建築面積の割合です。容積率は、住宅の規模に対する規制を示す基準のひとつで、敷地面積に対する延床面積の割合です。

## 建物の概要

家屋番号	種類	構造	延床面積	築年月
123番45-9	居宅	木造スレート葺2階建	100.00㎡	2000年10月(平成12年10月)

## 備考欄

--

## 土地比準表

項目名	①	②	③	④	⑤	⑥
事例	公示地 世田谷-16	公示地 世田谷-89	基準地 世田谷-43	三友事例 No. 133402	三友事例 No. 149260	三友事例 No. 136371
A 価格(円/㎡)	795,000	609,000	720,000	726,000	742,000	758,000
B 時点修正(%/100%)	101/100	102/100	101/100	105/100	102/100	101/100
C 地域格差(千円) 前面路線/事例路線	590 / 640	590 / 490	590 / 580	590 / 600	590 / 560	590 / 550
D 試算値(円/㎡) A×B×C	740,219	747,951	739,737	749,594	797,385	821,258
E 平均(円/㎡) Dの平均	766,024					
F 個別格差率(%/100%)	中間画地(南)(2) 102/100					
G 有効面積(㎡)	100.00					
H 土地価格(円) E×F×G	78,134,448					

公示地は、国土交通省の土地鑑定委員会が、毎年1月1日時点の1㎡あたりの正常な価格を判定した標準地です。  
 基準地は、各都道府県知事が、毎年7月1日時点の1㎡あたりの正常な価格を判定した基準地です。  
 三友(サンユウ)事例は、株式会社三友システムアプライザルの不動産鑑定士等が依頼を受けて判定した標準的な画地です。  
 ※本レポートは、売買事例・成約事例を評価根拠に使用していません。  
 時点修正は、公示地または基準地の最新年度と前年度の価格比(変動率)に基づいて計算します。  
 地域格差は、対象地と各事例の前面相続路線価の比率により計算します。  
 相続路線価は、相続税及び贈与税の財産を評価する際の基準となる、路線(道路)に面する標準的な宅地の1㎡あたりの価格です。  
 (相続路線価は、公示地価格の8割程度として求められておりますので、ご注意ください。)  
 個別格差率は、対象地の個別要因を乗じることにより対象地固有の1㎡あたりの価格を算出する値です。

## 借地権価格

土地価格(円) A	借地権割合(%) B	借地権価格(円) A×B

借地権割合は、土地価格のうち借地権者に帰属する経済的利益の割合です。

## 建物の査定表

家屋番号	再調達原価(円/㎡) A	残存耐用年数B/耐用年数 C	延床面積(㎡) D	建物価格(円) A×B÷C×D
123番45-9	140,000	3.0年 / 20年	100.00	2,100,000
建物価格 合計(円)				2,100,000

再調達原価は、対象建物を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額です。  
 耐用年数は、建物が経済的に地域社会の中で稼働できる一般的な年数であり、財務省令で定められた法定耐用年数とは異なることにご留意ください。

## 対象不動産の評価額

土地価格(円) A ※	建物価格 合計(円) B	調整率(%) C	評価額(円) (A+B)×C
78,134,448	2,100,000	100	80,234,448

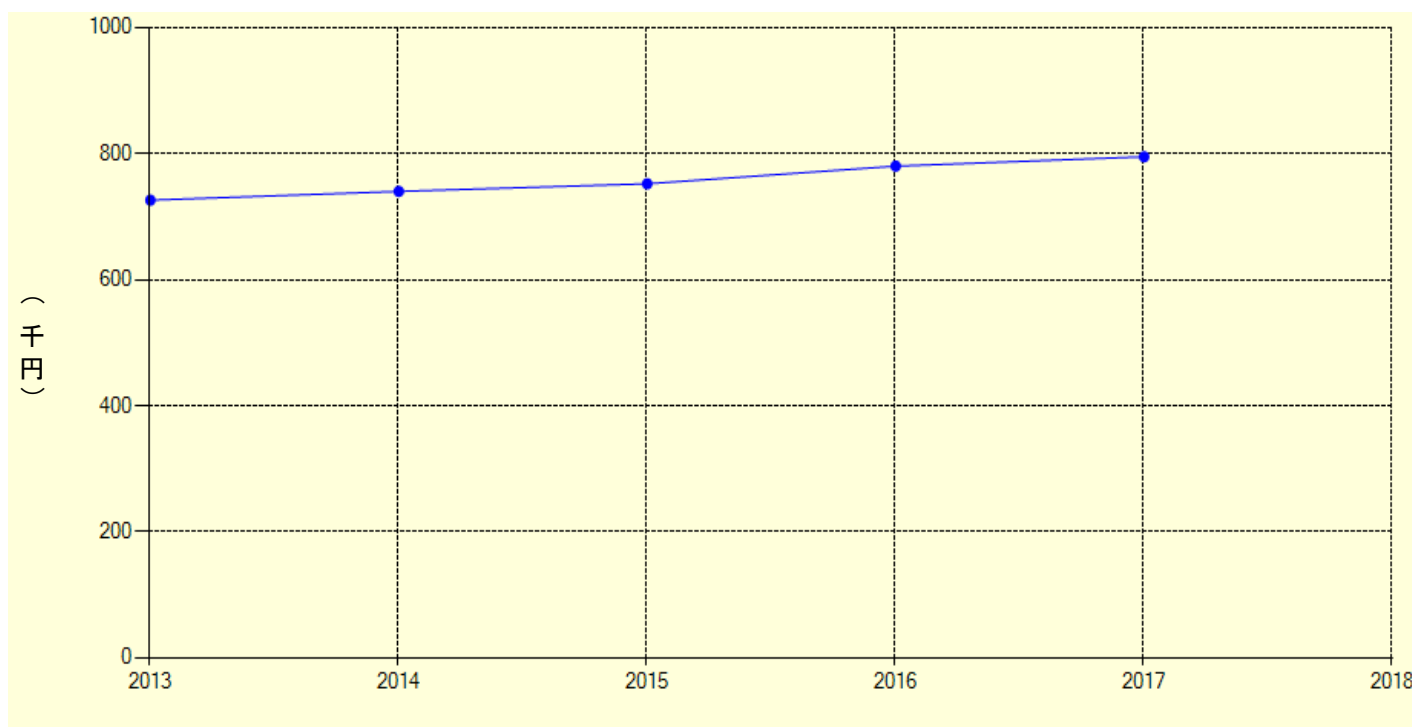
※借地権の場合は、借地権価格となります。

調整率は、対象不動産の状態により100%を基準とした調整値です。

## 採用した事例地等

No	出所	番号 時点(年月日)	所在 「住居表示」	価格(円/㎡)	用途地域/建蔽率・容積率/道路幅員 最寄駅/駅までの距離
①	公示地	世田谷-16 2017年1月1日	東京都世田谷区成城6丁目819番4 成城6-32-18	795,000	第1種低層住居専用地域/40・80/東8.0m区道 成城学園前/560m
②	公示地	世田谷-89 2017年1月1日	東京都世田谷区成城8丁目549番4 成城8-4-19	609,000	第1種低層住居専用地域/40・80/北6.2m区道 成城学園前/850m
③	基準地	世田谷-43 2016年7月1日	東京都世田谷区成城二丁目116番2 成城2-22-11	720,000	第1種低層住居専用地域/40・80/北6.3m市区町村道 成城学園前/240m
④	三友事例	No. 133402 2015年7月27日	東京都世田谷区成城6丁目20-*	726,000	第1種低層住居専用地域/40・80/約6m 成城学園前/290m
⑤	三友事例	No. 149260 2017年3月19日	東京都世田谷区成城2丁目29-**	742,000	第1種低層住居専用地域/40・80/約6m 成城学園前/230m
⑥	三友事例	No. 136371 2015年12月2日	東京都世田谷区成城2丁目21-*	758,000	第1種低層住居専用地域/40・80/約6m 成城学園前/250m

## 年度別価格推移グラフ



公示地	世田谷-16 東京都世田谷区成城6丁目819番4
-----	--------------------------

年/月	2013/01	2014/01	2015/01	2016/01	2017/01
価格(円/㎡)	726,000	740,000	752,000	780,000	795,000
変動率(%)		1.93	1.62	3.72	1.92

## 事例プロット図

緯度： 35度38分21.270秒 経度： 139度35分56.420秒



※事例の詳細内容については、Page3「採用した事例地等」をご参照ください。  
※評価対象は地図中央の赤十字であり、青い数字は公示地・基準地、赤い数字は三友事例です。

## 路線価住宅地図

緯度： 35度38分21.270秒 経度： 139度35分56.420秒



Copyright (C) 2017 ZENRIN CO., LTD (Z17LD第1603号)



地図画像については、株式会社ゼンリンの許諾を受けております。  
(許諾番号：Z11LD第334号)





# 土地建物評価レポート

## <免責事項>

1. 本レポートは、株式会社タスが、本レポートを利用するTAS-MAP会員（不動産評価Webサイト「TAS-MAP」の利用約款に同意した方をいうものとします。）への情報提供のみを目的として作成したものであり、特定の不動産の売買・賃貸借および投資の推奨、勧誘または申込みを目的としたものではありません。
2. 本レポートは、特定の個人のための不動産売買・賃貸借・投資判断に向けられたものではなく、また本レポートを受領される個々のTAS-MAP会員およびそのお客様の財務状況、ニーズもしくは不動産売買・賃貸借・投資の目的を考慮して作成されているものではありませんので、すべての不動産売買・賃貸借・投資を行う人々にとって適切とは限りません。
3. 本レポートの不動産価格情報は、何らの公的な効力や私的な拘束力を有するものではなく、不動産の鑑定評価に関する法律の「鑑定評価」又は宅地建物取引業法第34条の2第1項第2号の「売買すべき価額又はその評価額」に該当するものではありません。
4. 本レポートに含まれる情報は、TAS-MAP会員およびそのお客様が必要とするすべての情報を含むことを意図したものではありません。
5. 株式会社タスは本レポートに掲載された情報の正確性・信頼性・完全性・妥当性・適合性について、いかなる表明・保証をするものではなく、一切の責任又は義務を負わないものとします。
6. 本レポートに含まれる情報は、不動産市場や経済環境の変化等のために、最新のものではなくなる可能性があります。
7. 本レポート内で直接または間接的に取り上げられているデータ、表、グラフは、景気の変動や不動産相場状況の変化およびそれらに関する外部評価の変化、金利・為替の変動等の要因により、変動するリスクがあります。
8. 本レポート内で示すデータ、表、グラフの表示・表現・体裁・内容等は予告なしに変更されることがあり、また、株式会社タスは本レポート内に含まれる情報等を更新する義務を負うものではありません。
9. 本レポート内のデータ等は、異なる情報源及び方法に基づき他社等が別途作成するレポートに示されるものと乖離する場合があります。
10. 株式会社タスは、TAS-MAP会員およびそのお客様が本レポートを利用したことまたは本レポートに依拠したことによる結果のいかなるもの（直接・間接の損失、逸失利益及び損害を含むがこれらに限られない）についても一切責任を負わないとともに、本レポートを直接・間接的に受領するいかなる個人・法人に対しても法的責任を負うものではありません。
11. 不動産売買・賃貸借・投資の最終判断はTAS-MAP会員およびそのお客様自身においてなされなければならない、取引に対する一切の責任はTAS-MAP会員およびそのお客様にあります。
12. 本レポートに含まれる情報は、将来の実績・効果を示唆または保証するものではありません。

## <知的財産権>

本レポートの情報等に係る一切の知的財産権は、株式会社タスまたは株式会社タスに知的財産権の使用を許諾している権利者に帰属します。



- ・土地建物評価レポートに含まれる価格情報は、不動産の鑑定評価に関する法律の「鑑定評価」又は宅地建物取引業法第34条の2第1項第2号の「売買すべき価額又はその評価額」に該当するものではありません。
- ・レポート作成は株式会社タスが行っていますが、当社はその正確性及び完全性に関して責任を負うものではありません。
- ・土地建物評価レポートの内容は、予告なく変更される場合があります。
- ・不動産の投資判断、担保評価、運用等へのご利用、判断はお客様ご自身で行っていただくようお願いいたします。