

売主 様

不動産価格査定報告書

令和7年2月26日

国土交通大臣（1）第10156号
〒733-0004
広島市西区打越町1番14号
理想クリエイト株式会社
TEL:082-846-5203
FAX:082-846-5204
MAIL: info51@c-tas.com

- * この報告書に記載された内容はその後の法令改正や市場動向により変化する可能性があります。
- * この報告書は「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。
- * この報告書は(株)東京カンテイの「土地査定システム」を利用して当社が作成したものです。

対象不動産の概要

■ 宅地の概要

所在・地番	広島県広島市西区己斐東2丁目		
住居表示	己斐東2丁目27-2		
交通	西広島 徒歩17分 約 1,360 m	地目 (公簿)	宅地
面積	公簿 209.23 m ² (63.29 坪)	権利	所有権 100 %
道路	4.0 m 公道		
都市計画	市街化区域	建蔽率	50 %
用途地域	第一種低層住居専用地域	容積率	100 %
その他法令上の制限	宅地造成等規制法		
特記事項	土砂災害警戒区域・汚水供用開始区域・雨水供用開始区域・景観計画絨毯地区・一般区域 ・居住誘導区域		

■ 私道等の概要(私道等 無)

所在			
面積		権利	
種類		地目	
特記事項			

■ 建物の概要

	建物1	建物2
家屋番号	18番101	
種類	居宅	
構造・階数	鉄骨造 2階建	
延床面積	142.50 m ² (43.10 坪)	
建築年月	平成10年1月	
増改築年月		
特記事項		

事例位置図

	対象地	基準地 西-10	事例1 売出	事例2	事例3
所在	広島県広島市西区己斐東2丁目	広島県広島市西区己斐東2-19-16	広島市西区己斐西町		
年月	令和6年12月6日	令和6年7月	令和5年11月		
道路幅員	4.0 m	4.0 m	4.0 m		
最寄駅	西広島 徒歩17分	西広島	西広島		
	約 1,360 m	1,400 m	640 m		
用途	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域		
建蔽率/容積率	50 / 100	50 / 100	50 / 100		
価格(*)	—	105,000 円/㎡ (34.7 万円/坪)	115,330 円/㎡ (38.1 万円/坪)		

(*) 価格について 取引事例・売出事例は、建物がある場合には建物価格を控除し、土地は比較し易いように角地・方位・不整形の程度等の画地条件が標準的な画地（東向き、ほぼ整形な中間画地、面積100~150㎡）に補正した価格（=標準化補正後の価格）を表示しています。



(縦 1,931 m × 横 1,931 m)

標準的画地の価格

取引事例比較法により、査定対象地域の標準的画地を想定した単価を算出します。

* 対象地、事例地の標準的画地の条件は次の通りです。

- ・画地条件は、一方路、東向き、ほぼ整形、面積100~150㎡程度の中間画地とします。
- ・環境条件等は、同一路線価沿いの地域における標準的な内容であるものとします。

■ 計算式

$$\boxed{\text{標準化補正後の価格}} \times \boxed{\text{時点修正(注1)}} \times \boxed{\text{地域格差(注2)}} \div \boxed{\text{標準的画地の価格}}$$

■ 比準表

基準地 (西-10)	基準地の価格 (円/㎡)	時点修正	地域格差	規準価格(円/㎡)
	105,000	× 101.1/100	× 100/104	≐ 102,000
標準化補正後の 価格(円/㎡)	時点修正	地域格差	売補正率	標準的画地の 試算値(円/㎡)
事例1 売出	115,330	× 102.9/100	× 100/75	× 90/100 ≐ 142,000
事例2				
事例3				

(注1) 時点修正について

地価公示(公示地)、地価調査(基準地)より求めた地価変動指数を用いて、公示・基準地や事例の価格を査定時点の価格に修正しています。

(注2) 地域格差について

対象地の路線価と事例の路線価の比率を「地域格差」として計算しています。

	前面路線価等の種類と価格	地域格差率(対象地の路線価/事例地の路線価)
対象地	令和6年度相続税路線価 80 千円/㎡	—
基準地	令和6年度相続税路線価 83 千円/㎡	100/104 (≐ 80 / 83)
事例1	令和6年度相続税路線価 59 千円/㎡	100/75 (≐ 80 / 59)
事例2		
事例3		

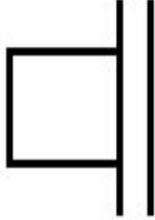
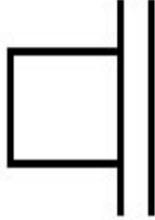
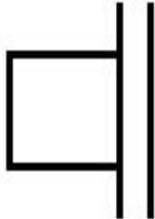
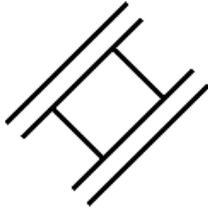
規準価格 (基準地と比較して求めた価格)	102,000 円/㎡ (33.7 万円/坪)
比準価格(中庸値) (事例地と比較して求めた価格)	142,000 円/㎡ (46.9 万円/坪)
標準価格 (規準価格を採用した)	102,000 円/㎡ (33.7 万円/坪) 規準比率 100 %

※土地：㎡単価10万円以上の場合は千円未満四捨五入。

㎡単価10万円未満の場合は百円未満四捨五入。

価格算出の流れ

土地の価格算出について説明します。

<p>Step1</p>	<p>標準的画地の価格 取引事例比較法を用い、周辺事例から対象地の標準的画地の価格を算出します。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>事例地</p> </div> <div style="font-size: 2em;">↔</div> <div style="text-align: center;">  <p>対象地</p> </div> </div> <p style="text-align: right;">対象地の標準的画地の価格 102,000 円/m² (33.7 万円/坪) 「標準的画地の価格」ページ参照</p>
<p>Step2</p>	<p>個別要因の比較 接道・方位による格差率を求めます。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>標準的画地 向き 東 接道 一方路</p>  </div> <div style="font-size: 2em;">↔</div> <div style="text-align: center;"> <p>対象地 向き 南東 接道 二方路</p>  </div> </div> <p>個別的要因の比較 接道・方位の比較と同様に各要因を比較して対象地の個別格差率を求めます。</p> $\begin{matrix} \text{画地} & & \text{環境} & & \text{街路} & & \text{交通} & & \text{行政} & & \text{その他} & \div & \\ \text{条件} & \times & & & \frac{81}{100} \end{matrix}$ <p style="text-align: right;">「個別格差一覧表」ページ参照</p>
<p>Step3</p>	<p>対象地の価格算出 標準的画地の価格に個別格差率を乗じることによって対象地の所有権価格を算出いたします。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>標準的画地の価格 (102,000 円/m² 33.7 万円/坪)</p> </div> <div style="font-size: 2em;">×</div> <div style="text-align: center;"> <p>個別格差率 81 /100</p> </div> <div style="font-size: 2em;">=</div> <div style="text-align: center;"> <p>所有権価格 (82,600 円/m² 27.3 万円/坪)</p> </div> </div>

建物査定計算書

原価法を用い建物査定額を算出します。

原価法は、査定する建物と同種同等の建物を査定時点において再度建築する場合の建築費(再調達原価)と、建物の経済的な耐用年数と経過年数から求めた残価率や補正率によって求められる現在価値率とを乗じることにより建物価格を算出する方法です。

		建物 1 18番101	建物 2	
①	構造	鉄骨造		
②	階数	2階建		
③	用途	居宅		
④	建物のグレード	上級		
⑤	建物再調達原価	290,000 円/㎡		①と④より求めた。
⑥	延床面積	142.50 ㎡		
⑦	建築年月	平成10年1月 経過年数の基準		
⑧	増改築年月			
⑨	総耐用年数	30 年		①より求めた。
⑩	経過年数	28 年		⑦又は⑧より求めた。
⑪	残存耐用年数	2 年		⑨－⑩
⑫	残価率	0 %		
⑬	観察増・減価率	0 %		
⑭	その他の増・減価率	0 %		
⑮	現在価値率	6.67 %		
⑯	建物査定額(単価)	19,000 円/㎡		⑤×⑮
⑰	建物査定額(総額)	2,710,000 円		⑥×⑯

*⑮現在価値率の計算式：

$$\text{現在価値率(\%)} = [1 - (1 - \text{残価率}/100) \times \text{経過年数} \div \text{総耐用年数}] \times (100 + \text{観察増・減価率(\%)} + \text{その他の増・減価率(\%)})$$

*⑯建物査定額(単価)は千円未満四捨五入。

*⑰建物査定額(総額)は万円未満四捨五入。

対象不動産の査定額

査定額	19,990,000 円
------------	---------------------

価格時点	令和6年12月6日
所在・地番 (住居表示)	広島県広島市西区己斐東2丁目 (己斐東2丁目27-2)

土地(宅地)	標準価格 102,000 円/m ² (33.7 万円/坪)	×	個別格差 81 /100	≒	土地(所有権)価格 82,600 円/m ² (27.3 万円/坪)	
	土地(所有権)価格 82,600 円/m ² (27.3 万円/坪)	×	権利割合 100 %	≒	土地査定額(単価) 82,600 円/m ² (27.3 万円/坪)	
	土地査定額(単価) 82,600 円/m ² (27.3 万円/坪)	×	土地面積 209.23 m ²	≒	土地査定額(総額) 17,280,000 円	
私道等	標準価格 円/m ² (万円/坪)	×	個別格差 /100	≒	土地(所有権)価格 円/m ² (万円/坪)	
	土地(所有権)価格 円/m ² (万円/坪)	×	権利割合 %	≒	土地査定額(単価) 円/m ² (万円/坪)	
	土地査定額(単価) 円/m ² (万円/坪)	×	土地面積 m ²	≒	土地査定額(総額) 円	土地査定額合計 17,280,000 円
建物 1	再調達原価 290,000 円/m ² (95.9 万円/坪)	×	現在価値率 6.67 %	≒	建物査定額(単価) 19,000 円/m ² (6.3 万円/坪)	
	建物査定額(単価) 19,000 円/m ² (6.3 万円/坪)	×	延床面積 142.50 m ²	≒	建物査定額(総額) 2,710,000 円	
建物 2	再調達原価 円/m ² (万円/坪)	×	現在価値率 %	≒	建物査定額(単価) 円/m ² (万円/坪)	
	建物査定額(単価) 円/m ² (万円/坪)	×	延床面積 m ²	≒	建物査定額(総額) 円	建物査定額合計 2,710,000 円

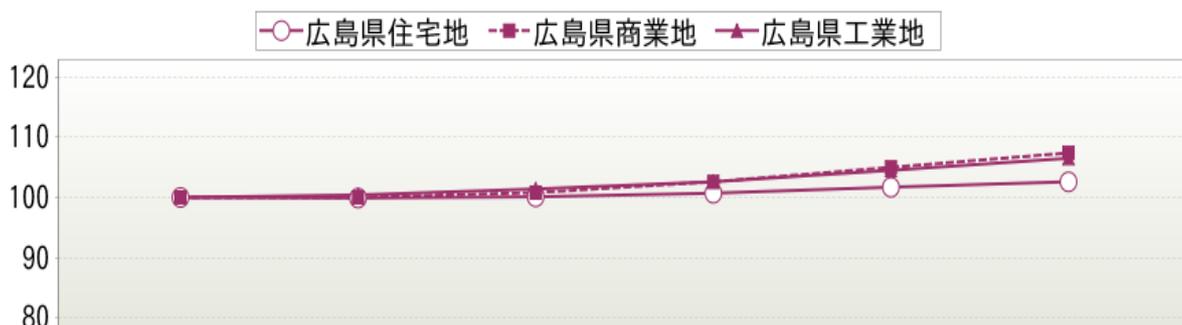
※土地：m²単価10万円以上の場合は千円未満四捨五入。m²単価10万円未満の場合は百円未満四捨五入。総額万円未満四捨五入。

※建物：総額万円未満四捨五入。

土地査定額合計	建物査定額合計	流通性比率	査定額合計
(17,280,000 円 +	2,710,000 円)	× 100 % =	19,990,000 円

地価変動指数グラフ

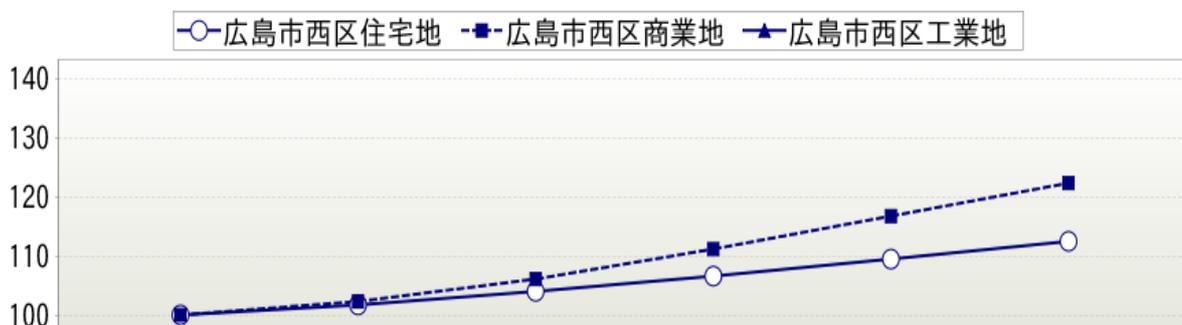
■ 広島県



	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
住宅地	100.0	99.9	100.1	100.7	101.7	102.6
商業地	100.0	100.0	100.8	102.6	105.0	107.4
工業地	100.0	100.4	101.4	102.6	104.5	106.5

(各年1月時点の指数で比較)

■ 広島市西区



	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
住宅地	100.0	101.7	104.0	106.6	109.5	112.5
商業地	100.0	102.3	106.1	111.2	116.8	122.4
工業地	-	-	-	-	-	-

(各年1月時点の指数で比較)

解説

- 地価変動率は、公示地・基準地の継続地点の対前年平均変動率を用途ごとに指数化して作成しています。
- 市区町村のグラフでは、原則として工業地の変動指数を表示していません。査定に工業地の公示・基準地を用いたときのみ表示します。
- 地価変動指数は、地価公示・地価調査の発表を受けて過去に遡って再計算します。そのため、地価公示・地価調査の発表後に指数が変更されることがあります。

情報提供

東京カンテイ
令和7年2月26日

1022857 - 1

推定価格推移グラフ



	2020/12	2021/12	2022/12	2023/12	2024/12
推定土地価格	1,564	1,597	1,637	1,683	1,728
推定建物価格	827	684	556	413	271
土地建物合計	2,391	2,281	2,193	2,096	1,999

解説

- このグラフで表示している土地・建物価格は、流通性比率(市場性増減価率)を考慮していません。
- 建物が過去4年以内に建てられたものである場合、新築の年より前の年については、本来建物は存在しませんが、便宜的に新築時の建物推定価格を表示します。

情報提供

東京カンテイ

令和7年2月26日

1022857 - 1