
不動産査定書

Real Estate Evaluation Report



川崎中央プランナー

since1990

TEL: 044-246-5831

Email: company@kcp.gr.jp

年 月 日

目次

I. 評価額

II. 評価不動産の概要

III. 評価不動産の特徴、留意点

IV. 評価の方法

土地

- ①前面路線価格による評価
- ②近隣公示地点、基準地点の地価による評価
- ③近隣取引事例との比較による評価
- ④評価不動産の特徴を反映する評点

建物

- ⑤建物の評価

V. 売却にかかることが予想される経費

VI. 税金上の主な注意点

VII. 添付資料

- ①IV-③で使用した近隣取引事例の資料
- ②不動産登記情報や、役所等で取得した書類

注意点： 本不動産評価書は、当該不動産を評価額で売却できることを保証するものではありません。当社がお客様と媒介契約を締結して売却活動を行った場合の、標準的な売却金額を、近隣の取引データとの比較や、不動産の特徴などから客観的に算出したものです。各種税額算出のための資産評価や、訴訟等に必要となる資産評価は、税理士、不動産鑑定士などの有資格者に依頼する必要があります。また、お客様のご事情や市況の変化などにより、評価額が変動する場合があります。

様

I. 評価額

ご依頼の不動産の評価額を下記の通りご提示いたします。



① 標準的な売却金額

_____万円

~ _____万円

上記は、インターネットなどに情報を公開し、販売活動を実施した場合の標準的な取引金額です。購入希望者から値下げの交渉が入ることも多いため評価額より少し高い金額から販売をスタートすることをお勧めしますが、あまり高すぎる金額からスタートすると、引き合いが無く、販売の長期化により市場での印象が悪くなることも考えられます。その時の市場の状況に応じて、適正な価格設定が必要です。

川崎市川崎区東田町5番地5
株式会社川崎中央プランナー

代表取締役 木村 真教

担当者

IV. 評価の方法

土地

評価不動産土地面積 m^2

① 前面路線価格による評価

$$\begin{matrix} \text{前面道路路線価格} & \text{円}/m^2 & \times \text{土地面積} & m^2 \\ \times & 1.25 \text{ 倍} & = & \boxed{} \text{ 円} \end{matrix}$$

※国税庁HPIに、路線価格は時価の8割を目安に指定すると記載されており、路線価格×1.25を時価として計算します。

② 近隣公示地点、基準地点の地価による評価

$$\begin{matrix} \text{最寄類似 公示価格} & \text{円}/m^2 & \times \text{土地面積} & m^2 \\ = & \boxed{} & \text{円} \end{matrix}$$

③ 近隣取引事例との比較による評価

A	所在 :				
	種別 :				
	土地面積	m^2	建物面積	m^2	
	建物 築	年	建物評価	円	
	成約金額	円			
	成約日				
	土地成約 1 m^2 単価	円			
B	所在 :				
	種別 :				
	土地面積	m^2	建物面積	m^2	
	建物 築	年	建物評価	円	
	成約金額	円			
	成約日				
	土地成約 1 m^2 単価	円			
C	所在 :				
	種別 :				
	土地面積	m^2	建物面積	m^2	
	建物 築	年	建物評価	円	
	成約金額	円			
	成約日				
	土地成約 1 m^2 単価	円			

評価不動産との類似性から決定する、重点配分

A	B	C
$\boxed{} \%$	$\boxed{} \%$	$\boxed{} \%$
\times	\times	\times
$\boxed{} \text{ 円}$	$\boxed{} \text{ 円}$	$\boxed{} \text{ 円}$
\parallel	\parallel	\parallel
$\boxed{} \text{ 円} +$	$\boxed{} \text{ 円} +$	$\boxed{} \text{ 円} =$
$\boxed{} \text{ 円}$		
$\boxed{} \text{ 円}/m^2 \times$	土地面積 m^2	$= \boxed{} \text{ 円}$

④評価不動産の特徴を反映する評点

プラス要因	
要因の内容	プラスの割合
合計 +	

マイナス要因	
要因の内容	マイナスの割合
合計 -	

①～③の評価方法の重点配分

※路線価格や公示価格と取引事例と比較した価格の差が大きい場合、取引事例と比較した価格を優先します。

周辺に類似した取引事例が少ない場合、路線価格や公示価格を優先します。

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">①</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">%</div> <p style="text-align: center;">×</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">円</div> <p style="text-align: center;"> </p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">円+</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">円</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">②</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">%</div> <p style="text-align: center;">×</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">円</div> <p style="text-align: center;"> </p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">円+</div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">③</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">%</div> <p style="text-align: center;">×</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">円</div> <p style="text-align: center;"> </p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">円=</div>
---	---	---

④の評点加算

円 × (100% + 加点 % - 減点 %)

= 円 = 土地評価額

建物

評価不動産延床面積	m ²
評価不動産築年数	年
評価不動産の構造	

新築時の建物評価額

$$\begin{aligned}
 & \text{評価不動産建築時の標準建築単価} \quad \boxed{} \text{円/m}^2 \\
 \times & \text{建物床面積} \quad \boxed{} \text{m}^2 \\
 \times & \text{建築メーカー等による加点割合} \quad \boxed{} \% \\
 = & \boxed{} \text{円 (A)}
 \end{aligned}$$

減価償却累計額

$$\begin{aligned}
 & \text{新築時の建物評価額 (A)} \quad \boxed{} \text{円} \times 0.9 \times \text{償却率} \quad \boxed{} \\
 \times & \text{築年数} \quad \boxed{} \text{年} \\
 = & \boxed{} \text{円 (B)}
 \end{aligned}$$

$$(A) - (B) = \boxed{} \text{円} = \text{建物評価額}$$

V. 売却にかかると予想される経費

経費名称	金額 (概算)	備考
仲介手数料	円	売買代金による
契約書貼付印紙代	円	売買代金による
測量費用	円	契約条件による
登記費用	円	個別事情による
譲渡税	別途	要税理士への確認
	円	
	円	
	円	
	円	
合計	円	

VI. 税金上の主な注意点

※ピンクの四角の中は、例として仮の計算式を表示しております。正確な計算は税理士へご依頼ください。

不動産売却により、譲渡税（所得税＋住民税）が課税されます。

譲渡益の計算

売った代金		円
買った代金（相続が起きている場合は、一番最初に買った金額）		円(仮)
（買った代金が不明の場合、売った代金の5%で計算します）		
譲渡益		円（A）

譲渡益から控除できる経費

購入時の経費		円
+		
売却時の経費		円
+		
特例による控除額：3,000万円		円
※今回の売主様が、現地に住んでいる、または住まなくなってから3年目の年末までに売買が完了する場合		
控除額合計		円

課税計算の基になる差引額（A－B）

円（B）

税率（所得税と住民税の合計）

所有期間開始から5回以上12月31日を過ぎている場合	20.315%
上記以外の場合	39.63%

税額（上記の内容を仮定した場合のシミュレーション金額）

円

※譲渡税以外にも不動産売却により課税がなされる場合があります。詳しくはお問い合わせください。

VII. 添付資料

IV. ③で使用した近隣取引事例の資料

不動産登記情報や、役所等で取得した書類