

不動産調査・評価書式の使用説明書

この度は不動産調査書式ファイルをご購入いただき誠にありがとうございます。このファイルは長年にわたり、著作権者自らが現場で経験しながら作成と改訂を重ねて形にしたものです。不動産業に従事しております私どもにとって、物件調査は基本中の基本といえる重要な部分を占めております。法務局での登記資料取得に始まり、市区町村役場などの関係部署で何を聴取するのか、経験豊富な従事者といえどもペンと白紙のメモノートだけを持って調査に赴くことは出来ませんよね。あらかじめ対象不動産の調査項目を明らかにして調査に臨む必要があります。著者も経験を重ねるに従って事前準備と調査書式の重要性に対する認識を益々高めることとなりました。しかし、書店や業者協会に問い合わせてもこのような書式は紹介されていませんし、諸先輩方に聞きましても何やら曖昧な回答しか帰ってきませんでした。例えば大都市に本社を置く名の通った不動産・建設業者や、鑑定を目的とした調査会社或いは金融機関は別として、少人数で営む町の不動産屋さんでは白いノートを持って調査に行く猛者が多いのが実態なのではないでしょうか。

数万円を支払えば立派なDVDを入手することも可能ですが、もっと簡潔な書式で、調査現場への携帯が容易であり、その調査結果を端的に報告書や査定書に反映できる書式を思い作成しました。ファイル形式は「エクセル 2010」ですので、お気軽にご自分用に作り替えることができます。また、価格は極めて安価ですが、利用価値は十二分にあると自負致しております。

さて、このファイルは、主に土地と一般住宅を対象にしておりますが、共同住宅や小規模事業所に対しても利用可能です。また、賃貸借物件や投資物件の調査にも法規制や現地調査に応用可能ですが、但し、その査定につきましては利回り計算などは、意見欄等に表示するなど工夫していただくようになります。

ご使用方法是本書をご一読いただければご理解いただけると思います。また、ファイル内の主要項目には、ご使用方法などのコメントが表示されるようにしておきましたので、こちらもご参照下さい。

物権査定の依頼は沢山ありますが、きちんとした書式でお客様に提示する業者は意外と少ないようです。過日、知り合いの業者がこの書式で査定書を提示しましたところ、お客様からの信頼を得ることが出来て、売却を任されたと喜んでおりました。しっかりとした調査に基づいた査定であれば、お客様は業者が多くを語らずとも納得いただくようです。この書式が万能とは申しませんし、これからも改訂を重ねてまいります。が、一応の完成形であると認識しています。ご利用いただく皆様にとりまして、心強いツールとしてお役立ていただきますことを念願致しております。

「物件調査項目シート」

この書式は、対象不動産の調査に赴く際に記録用としてご利用頂くと便利です。尚、対象不動産の所在都道府県或いは市区町村により、調査項目の変更や訂正或いは追加等が必要となることがありますのでご注意ください。

市区町村役場など、関係部署で聴取した結果を○印しやマーキング、数値などをメモして資料とします。

調査日: 平成 24年 10月 10日									
所 在: ○○県○○市○○町○○丁目○○番○○									
住居表示: 同上○○丁目○○番○○号									
全体土地面積:		㎡		坪		接道開口:		m	
長辺奥行き:		m							
都市計画区域	市街化区域	市街化調整区域	区域区分が定められていない(非線引) 都市計画区域 準都市計画区域 都市計画区域外						
用途地域	第1種低層住居 第2種低層住居	第1種中高層住居 第2種中高層住居	第1種住居地域 第2種住居地域	準住居地域	近隣商業地域 準工業地域	工業地域 工業専用地域	商業地域 無指定		
日影規制	3h - 2h 1.5m	3h - 2h 4m	4h - 2.5 h 4m	5h - 3h 4m	無し				
建ぺい率	60 %	%	角地緩和10%容積率	200 %	% 前面道路計算有り				
高さ制限	10m 12m	景観条例の高さ制限: 15m 20m			その他:				
外壁後退	1m 1.5m	0.5m(民法規定)			景観条例・他の定めによる 定め無し				
道路斜線制限	1低・2低・1中高・2中高・1住・2住・準住居		準工・工業・工専・無指定		近商・商業		高層住居誘導地区内		
(容積率)	200%以下	適用範囲距離20m			—		同距離35m		
	200%超300%以下	適用範囲距離25m			—		同距離35m		
	300%超	適用範囲距離30m			—		同距離35m		
	400%以下	—			同距離20m		同距離35m		
	400%超600%以下	—			同距離25m		同距離35m		
	600%超800%以下	—			同距離30m		同距離35m		
800%超	—			同距離35m		同距離35m			
建築物の各部分から反対側までの水平距離に乘じる数値: 1.25倍	同数値: 1.5倍								
隣地斜線制限	1低・2低 無し	1中高・2中高・1住・2住・準住居		準工・工業・工専・近商・商業・無指定・高層住居誘導地区内		隣地境界線までの距離×1.25+20m			
北側斜線制限	1低・2低	真北距離×1.25+5m		1中高・2中高		同距離×1.25+10m		その他の用途地域 制限無し	
防火地域	防火地域	準防火地域	無指定		建築基準法第22条区域				

あらかじめ調査すべき項目が整理して記載されていますので、調査落ちなどミスを防ぐことが出来ます。また、エクセル型式で作られていますので、法令改正やご自分の考えに合わせて改訂して、より便利な書式にすることが出来ます。

「物件調査項目シート」は『案件内容シート』『調査シート』『調査シート（２）』『建築計画概要書』『開発行為』の５シートで構成されています。

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1									○○○○	
2									000-0000-0000	
3										
4		案件番号：					受 付：平成 24 年 月 日			
5		案件名称：					納 期：平成 24 年 月 日			
6							検 収：平成 24 年 月 日			
7		土地 土地付建物					調 査：平成 24 年 月 日			
8		区分所有 共同住宅					支 払：平成 24 年 月 日			
9										
10										
11										
12										
13	所在：									
14	地番：	地目：	地積：	m ²	地目変更：	S・H	年	月	日	
15	所有者：									
16	地番：	地目：	地積：	m ²	地目変更：	S・H	年	月	日	
17	所有者：									
18	地番：	地目：	地積：	m ²	地目変更：	S・H	年	月	日	
19	所有者：									
20	地番：	地目：	地積：	m ²	地目変更：	S・H	年	月	日	
21	所有者：									
22	地番：	地目：	地積：	m ²	地目変更：	S・H	年	月	日	
23	所有者：									
24	地番：	地目：	地積：	m ²	地目変更：	S・H	年	月	日	

Tab: 案件内容シート / 調査シート / 調査シート(2) / 建築計画概要書 / 開発行為

調査目的によって必要なシートを印刷して調査にお持ち下さい。

「案件内容」シート1ページ

対象不動産の登記表題部を記載して調査に望むと便利です。

記載例

調査担当者氏名・電話番号

※万一紛失した場合に備えてご記入下さい。

〇〇〇〇
000-0000-0000

案件番号：201210101001

案件名称：日の本太郎様宅

土地
区分所有 土地付建物 共同住宅

受付：平成24年 月 日

納期：平成24年 月 日

検収：平成24年 月 日

調査：平成24年 月 日

支払：平成24年 月 日

所在：〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目

地番：123番45 地目：宅地 地積：180.00㎡ 地目変更：S・H 5年 6月15日

所有者：日の本太郎

地番： 地目： 地積： ㎡ 地目変更：S・H 年 月 日

所有者：

地番： 地目： 地積： ㎡ 地目変更：S・H 年 月 日

所有者：

地番： 地目： 地積： ㎡ 地目変更：S・H 年 月 日

所有者：

地番： 地目： 地積： ㎡ 地目変更：S・H 年 月 日

所有者：

地番： 地目： 地積： ㎡ 地目変更：S・H 年 月 日

所有者：

地番： 地目： 地積： ㎡ 地目変更：S・H 年 月 日

所有者：

地番： 地目： 地積： ㎡ 地目変更：S・H 年 月 日

所有者：

家屋番号：123番45 種類：居宅 構造：木造 瓦葺 2階建 新築：S・H 5年12月25日

一階：90.00㎡ 二階：25.00㎡ 他階： ㎡ 合計：115.00㎡

所有者：日の本太郎

家屋番号： 種類： 構造： 新築：S・H 年 月 日

一階： ㎡ 二階： ㎡ 他階： ㎡ 合計： ㎡

所有者：

家屋番号： 種類： 構造： 新築：S・H 年 月 日

一階： ㎡ 二階： ㎡ 他階： ㎡ 合計： ㎡

所有者：

家屋番号： 種類： 構造： 新築：S・H 年 月 日

一階： ㎡ 二階： ㎡ 他階： ㎡ 合計： ㎡

所有者：

家屋番号： 種類： 構造： 新築：S・H 年 月 日

一階： ㎡ 二階： ㎡ 他階： ㎡ 合計： ㎡

所有者：

※例では便宜上タイプ記入していますが、通常は自筆で記載します。

「案件内容」シート2ページ

ここには、立ち回り先の担当部署と対応した係員の氏名を記載します。また、かかった経費を記載しておきますと、レシートや領収証の整理に役立ちます。

聴取先	〇〇地方事務所建築課	担当者	〇〇〇〇氏
聴取先	〇〇市役所建築指導課	担当者	〇〇〇〇氏
聴取先	〇〇市役所維持課	担当者	〇〇〇〇氏
聴取先	〇〇市役所都市計画課	担当者	〇〇〇〇氏
聴取先	〇〇市役所上水道課	担当者	〇〇〇〇氏
聴取先	〇〇市役所下水道課	担当者	〇〇〇〇氏
聴取先	〇〇市役所教育委員会	担当者	〇〇〇〇氏
聴取先	〇〇市役所農業委員会	担当者	〇〇〇〇氏
聴取先	〇〇市役所危機管理課	担当者	〇〇〇〇氏
聴取先	〇〇市〇〇水利組合	担当者	〇〇〇〇氏
聴取先		担当者	
聴取先		担当者	

法務局取得書類

全部事項証明書：	1	部	700	円
閉鎖謄本：		部		円
要約書：	3	部	1,500	円
公図：	1	部	500	円
地積測量図：	1	部	500	円
建物図面：	1	部	500	円
：		部		円
計：			3,700	円

役場取得書類

道路台帳平面図：	1	部	10	円
課税課公図：		部		円
上水道管理図面：	1	部	20	円
下水道管理図面：	1	部	20	円
：		部		円
：		部		円
計：			50	円

旅費交通費

駐車料金：	300	円		
高速・有料道路料金：				
IC→	IC	円		
IC→	IC	円		
IC→	IC	円		
IC→	IC	円		
小計：				円
合計：			4,050	円

「調査」シート

関係部署で聴取した内容をその場で○印しやマーキング、建ぺい率や容積率などの数値
 或いは注意事項等はメモします。

建ぺい率・容積率
 日影規制・斜線制限など
 用途地域に関連づけていま
 すが、**地域により異なるこ
 とがあります。**

市街化調整区域における開発行為に関する詳細は、別シートの開発行為をご参照下さい。

49	建築確認	確認番号	許可年月日	昭和・平成	年	月	日
50	完了検査	検査番号	検査年月日	昭和・平成	年	月	日
51	開発許可	許可番号	許可年月日	昭和・平成	年	月	日
52	完了検査	許可番号	検査年月日	昭和・平成	年	月	日
53	農地法	農家版農地域内 農用地 白地 農地転用: 要 不要 不可	許可年月日	昭和・平成	年	月	日
54	農地法	農地転用の目的・用途: 3条 4条 5条	農家住宅 農家分家 第三者再建築可能建物				
55	河川保全区域	区域外 区域内(川) 境界位置	より	m以内			
57	市街化調整区域における開発行為等の規制 対象不動産の該当要件						
58	都計法29条1項(許可不要のもの)	2号:農林漁業用・同事業者の居住に供するもの 3号以降:公共事業などに該当するもの					
59	都計法34条1項(許可しうるもの)	1号:日常生活品の販売・加工・修理地の店舗・事業場など 4号:農林漁業に供する29条1項2号以外のもの					
60	都計法34条1項(許可しうるもの)	7号:現に供されている工業事業と密接な関連を有するもの 11号:市街化区域と一体的な生活圏を構成50戸達んだ地域					
61	都計法34条1項(許可しうるもの)	13号:法施行・変更前に所有し6月以内に里出があるもの その他34条1項 号の許可を得ている					
62	都計法43条1項(許可を要しない土地)	開発許可を要した開発区域以外の区域において許可を要しなれば、29条1項2号以外の建築物を建築してはならない。					
63	第三者による再建築の要件						
64	砂防の為の指定	区域外 区域内	土砂災害警戒区域	区域外 区域内	発生原因:土石流	急傾斜地の崩壊	地滑り
65	災害区域等の指定	地すべり区域	区域外 区域内	土砂災害特別警戒区域	区域外 区域内	発生原因:土石流	急傾斜地の崩壊 地滑り
66	洪水想定区域	区域外 区域内	m未満	m以上 ~	m未満	m以上	
67	洪水想定区域	区域外 区域内	m未満	m以上 ~	m未満	m以上	
68	洪水想定区域	区域外 区域内	m未満	m以上 ~	m未満	m以上	
69	洪水指定河川	無し 有り	河川名:				
<div> 案件内容シート 調査シート 調査シート(2) 建築計画概要書 開発行為 </div>							

「調査」シート（２）

ここには対象不動産の現地で観察した事項を記載します。

調査日: 平成 年 月 日

境界杭の現地確認		地積測量図		有り	無し	杭の種類				他
境界番号	現地目視確認	有り	無し	不明	不明	コンクリート杭	プレート	鉄杭	プラスチック杭	
① 北東角	有り	無し	不明	不明	不明	コンクリート杭	プレート	鉄杭	プラスチック杭	
② 南東角	有り	無し	不明	不明	不明	コンクリート杭	プレート	鉄杭	プラスチック杭	
③ 南西角	有り	無し	不明	不明	不明	コンクリート杭	プレート	鉄杭	プラスチック杭	
④ 北西角	有り	無し	不明	不明	不明	コンクリート杭	プレート	鉄杭	プラスチック杭	
⑤	有り	無し	不明	不明	不明	コンクリート杭	プレート	鉄杭	プラスチック杭	
⑥	有り	無し	不明	不明	不明	コンクリート杭	プレート	鉄杭	プラスチック杭	
⑦	有り	無し	不明	不明	不明	コンクリート杭	プレート	鉄杭	プラスチック杭	
⑧	有り	無し	不明	不明	不明	コンクリート杭	プレート	鉄杭	プラスチック杭	
⑨	有り	無し	不明	不明	不明	コンクリート杭	プレート	鉄杭	プラスチック杭	
⑩	有り	無し	不明	不明	不明	コンクリート杭	プレート	鉄杭	プラスチック杭	
⑪	有り	無し	不明	不明	不明	コンクリート杭	プレート	鉄杭	プラスチック杭	
⑫	有り	無し	不明	不明	不明	コンクリート杭	プレート	鉄杭	プラスチック杭	

境界線上の工作物	工作物の種類		現況
① 北側（東西南方）	塀	生け垣 フェンス	高さ約30cmのコンクリート基礎上に高さ約120cmのアルミフェンス
② 東側（南北方向）	塀	生け垣 フェンス	同上
③ 南側（東西南方）	塀	生け垣 フェンス	同上、コンクリートブロック製門と鋼鉄製の扉
④ 西側（南北方向）	塀	生け垣 フェンス	高さ約30cmのコンクリート基礎上に高さ約120cmのアルミフェンス
⑤	塀	生け垣 フェンス	
	塀	生け垣 フェンス	
	塀	生け垣 フェンス	

隣地からの越境物	現況
① 東側隣家樹木の枝	桜の木が繁り枝が1m程度越境している
②	
③	
④	

対象地からの越境物	現況
①	
②	
③	
④	

	埋土整地	
	切り土	

1 ページは土地について、2 ページは建物についての項目になっています。

「建築計画概要書」シート

建築計画概要書を閲覧した際に記録用として使用します。

建築計画概要書

建築主：住所：

申請者：住所：

確認番号：確認年月日：昭和・平成年 月 日

検査済番号：検査年月日：昭和・平成年 月 日

道路幅員：m

接道長さ：m

敷地面積：㎡

建物用途：（区分）

建築面積：㎡

延べ床面積：㎡

㎡ 他㎡

1階㎡ 2階㎡ 3階

新築増築の別：新築増築

棟数：

建物構造：木造軽量鉄骨造鉄骨造鉄筋コンクリート造

最高の高さ：m

階数：

建築基準法第43条1項但書許可

許可基準：

許可番号：交付年月日：昭和・平成年 月 日

協定書の有無：有り無し

建築審査会の許可基準

一括許可か個別許可の確認

許可要件：用途

関係権利者の同意の要否

協定書の要否

許可申請書の取得

「不動産調査評価報告書」

不動産調査評価報告書は「物件調査項目シート」を用いて調査した結果をお客様に報告する際に使う書式です。これはパソコン入力で書面を仕上げます。

『対象不動産表示』『A4版』『A3版』『再建築調達原価』『リスト』の5シートで構成されています。尚、リストシートは変更がない限り使用しないシートです。

02「不動産調査評価報告書」 - Micro

ファイル ホーム 挿入 ページレイアウト 数式 データ 校閲 表示 開発 活用しよう！エクセル Acrobat

MS 明朝 8 A⁺

貼り付け クリップボード フォント 配置 数値

AHI f_x

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH
1	対象不動産土地・建物																																	
2																																		
3																																		
4		字地番			地目			地積			変更年月日			持分			所有者																	
5				番													m																	
6				番													m																	
7				番													m																	
8				番													m																	
9				番													m																	
10				番													m																	
11				番													m																	
12				番													m																	
13	土			番													m																	
14				番													m																	
15	地			番													m																	
16				番													m																	
17				番													m																	
18				番													m																	
19				番													m																	
20				番													m																	
21				番													m																	
22				番													m																	
23				番													m																	
24				番													m																	
25	合計			0	筆			0.00			m																							
26																																		
27																																		
28																																		
29																																		
30	家屋番号:			番	所在地:																													
31	種類:			番	構造:																													
32	対象不動産表示			A4版	A3版	再建築調達原価	リスト																											

コマンド

「対象不動産表示」シート

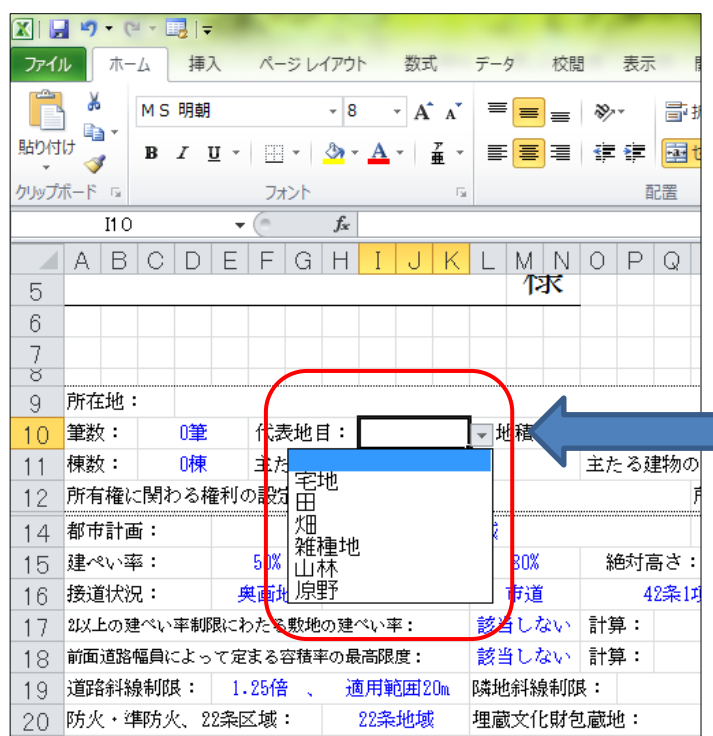
対象不動産土地・建物

土地	字地番			地目	地積	変更年月日	持分	所有者	
	123	番	45	宅地	180.00	㎡	平成5年5月15日	100/100	日の本太郎
		番				㎡			
		番				㎡			
		番				㎡			
		番				㎡			
		番				㎡			
		番				㎡			
		番				㎡			
		番				㎡			
合計		1	筆	180.00	㎡				

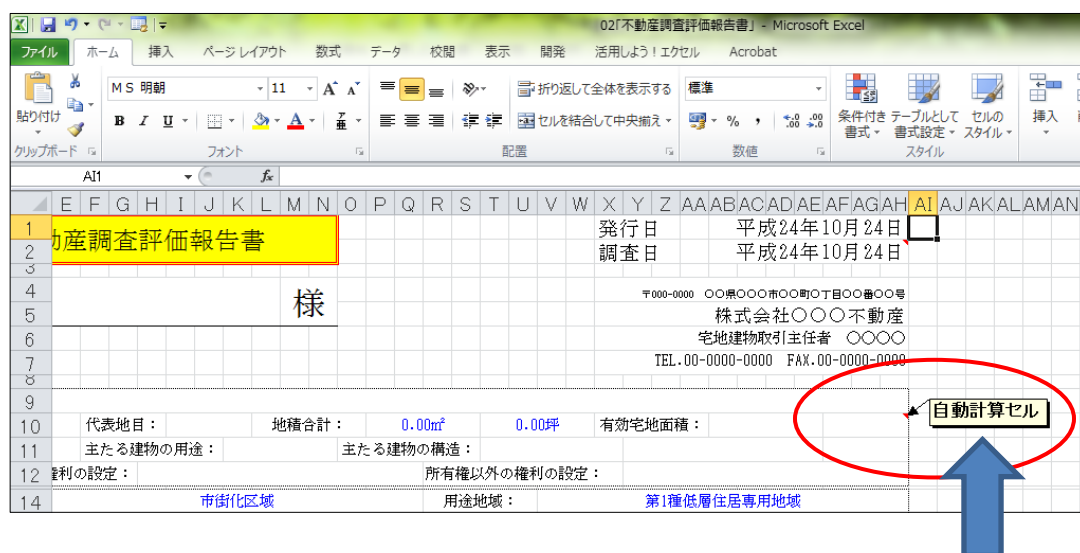
建物	家屋番号:	123	番	45	所在地:	〇〇県〇〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇	種類:	居宅	構造:	木造	瓦葺	2階建	延床面積:	115.00㎡
	1階:	90.00㎡	2階:	25.00㎡	3階:		他:							
	所有者:	日の本太郎					新築年月日:	平成5年5月15日						
	家屋番号:		番		所在地:		種類:		構造:				延床面積:	0.00㎡
	1階:		2階:		3階:		他:							
	所有者:						新築年月日:							
	家屋番号:		番		所在地:		種類:		構造:				延床面積:	0.00㎡
	1階:		2階:		3階:		他:							
	所有者:						新築年月日:							
	家屋番号:		番		所在地:		種類:		構造:				延床面積:	0.00㎡
	1階:		2階:		3階:		他:							
	所有者:						新築年月日:							
合計			1	棟										

「対象不動産表示」シートに登記表題部を記載します。土地合計筆数と地積合計及び建物延床面積などは報告書式A 4版シートに自動反映されます。

セルに設定した機能の紹介



セルをクリックして右に出てくる▼ボタンをクリックするとプルダウンリストが出てきます。



セルの上にマウスポインターを持ってくるとそのセルに設定された機能をコメントで表示します。
コメントが表示されないセルは手入力して下さい。

「A4」版シート

このシートに調査結果を入力します。セルには手入力セルと、プルダウンリストより選択するセル、自動計算セルなどが設定されていますので、各セルのコメントに従って入力して下さい。また、このシートに入力した情報はA3版セルに自動反映されます。
※お客様にはA3版セルを印刷した書式を報告書とした方が見やすいと思います。

不動産調査評価報告書		発行日 平成24年10月24日 調査日 平成24年10月24日																																																																																																																																																																																																																																																													
様		〒000-0000 ○○県○○市○○町○○丁目○○番○○号 株式会社○○○不動産 宅地建物取引主任者 ○○○○ TEL. 00-0000-0000 FAX. 00-0000-0000																																																																																																																																																																																																																																																													
<table><tr><td>所在地:</td><td>筆数: 1筆</td><td>代表地目:</td><td>地積合計: 180.00㎡</td><td>54.45坪</td><td>有効宅地面積:</td></tr><tr><td>棟数: 1棟</td><td>主たる建物の用途:</td><td>主たる建物の構造:</td><td colspan="2"></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">所有権に関する権利の設定:</td><td colspan="3">所有権以外の権利の設定:</td><td></td></tr><tr><td>都市計画:</td><td>市街化区域</td><td>用途地域:</td><td colspan="3">第1種低層住居専用地域</td></tr><tr><td>建ぺい率: 50%</td><td>容積率: 80%</td><td>絶対高さ: 10m</td><td>日影制限: 3h - 2h 1.5m</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>接道状況: 奥画地</td><td>前面道路種別: 市道</td><td>42条1項5号</td><td>接道間口: 3.20m</td><td>道路幅員: 6.00m</td><td></td></tr><tr><td colspan="6">2以上の建ぺい率制限にわたる敷地の建ぺい率: 該当しない 計算:</td></tr><tr><td colspan="6">前面道路幅員によって定まる容積率の最高限度: 該当しない 計算:</td></tr><tr><td>道路斜率制限: 1.25倍</td><td>適用範囲20m</td><td>隣地斜率制限: 無し</td><td>北側斜率制限: 真北距離×1.25+5m</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>防火・準防火: 22条区域:</td><td>22条地域</td><td>埋蔵文化財包蔵地: 指定外</td><td>農振・農転: 不要</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>防災・危険区域指定:</td><td>指定無し</td><td colspan="4"></td></tr><tr><td>セットバック:</td><td>不要</td><td>計算:</td><td colspan="3">-</td></tr><tr><td>その他制限:</td><td>指定有り</td><td>景観条例</td><td colspan="3"></td></tr></table>				所在地:	筆数: 1筆	代表地目:	地積合計: 180.00㎡	54.45坪	有効宅地面積:	棟数: 1棟	主たる建物の用途:	主たる建物の構造:				所有権に関する権利の設定:		所有権以外の権利の設定:				都市計画:	市街化区域	用途地域:	第1種低層住居専用地域			建ぺい率: 50%	容積率: 80%	絶対高さ: 10m	日影制限: 3h - 2h 1.5m			接道状況: 奥画地	前面道路種別: 市道	42条1項5号	接道間口: 3.20m	道路幅員: 6.00m		2以上の建ぺい率制限にわたる敷地の建ぺい率: 該当しない 計算:						前面道路幅員によって定まる容積率の最高限度: 該当しない 計算:						道路斜率制限: 1.25倍	適用範囲20m	隣地斜率制限: 無し	北側斜率制限: 真北距離×1.25+5m			防火・準防火: 22条区域:	22条地域	埋蔵文化財包蔵地: 指定外	農振・農転: 不要			防災・危険区域指定:	指定無し					セットバック:	不要	計算:	-			その他制限:	指定有り	景観条例																																																																																																																																																																																	
所在地:	筆数: 1筆	代表地目:	地積合計: 180.00㎡	54.45坪	有効宅地面積:																																																																																																																																																																																																																																																										
棟数: 1棟	主たる建物の用途:	主たる建物の構造:																																																																																																																																																																																																																																																													
所有権に関する権利の設定:		所有権以外の権利の設定:																																																																																																																																																																																																																																																													
都市計画:	市街化区域	用途地域:	第1種低層住居専用地域																																																																																																																																																																																																																																																												
建ぺい率: 50%	容積率: 80%	絶対高さ: 10m	日影制限: 3h - 2h 1.5m																																																																																																																																																																																																																																																												
接道状況: 奥画地	前面道路種別: 市道	42条1項5号	接道間口: 3.20m	道路幅員: 6.00m																																																																																																																																																																																																																																																											
2以上の建ぺい率制限にわたる敷地の建ぺい率: 該当しない 計算:																																																																																																																																																																																																																																																															
前面道路幅員によって定まる容積率の最高限度: 該当しない 計算:																																																																																																																																																																																																																																																															
道路斜率制限: 1.25倍	適用範囲20m	隣地斜率制限: 無し	北側斜率制限: 真北距離×1.25+5m																																																																																																																																																																																																																																																												
防火・準防火: 22条区域:	22条地域	埋蔵文化財包蔵地: 指定外	農振・農転: 不要																																																																																																																																																																																																																																																												
防災・危険区域指定:	指定無し																																																																																																																																																																																																																																																														
セットバック:	不要	計算:	-																																																																																																																																																																																																																																																												
その他制限:	指定有り	景観条例																																																																																																																																																																																																																																																													
<table><tr><td>再建築の可否:</td><td>可能</td><td>建築確認要件充足</td></tr><tr><td colspan="3">・当該地域は、市街化区域内で接道条件を満たしていることから再建築は可能です。</td></tr><tr><td colspan="3">・地番00番0、同番0、同番0、同番0、同番0は位置指定道路です。</td></tr><tr><td colspan="3">・松本市内は、景観条例により建物外装の色彩或いは敷地内の植栽等に制限があるので注意されたい。</td></tr></table>				再建築の可否:	可能	建築確認要件充足	・当該地域は、市街化区域内で接道条件を満たしていることから再建築は可能です。			・地番00番0、同番0、同番0、同番0、同番0は位置指定道路です。			・松本市内は、景観条例により建物外装の色彩或いは敷地内の植栽等に制限があるので注意されたい。																																																																																																																																																																																																																																																		
再建築の可否:	可能	建築確認要件充足																																																																																																																																																																																																																																																													
・当該地域は、市街化区域内で接道条件を満たしていることから再建築は可能です。																																																																																																																																																																																																																																																															
・地番00番0、同番0、同番0、同番0、同番0は位置指定道路です。																																																																																																																																																																																																																																																															
・松本市内は、景観条例により建物外装の色彩或いは敷地内の植栽等に制限があるので注意されたい。																																																																																																																																																																																																																																																															
<table><tr><td>最寄り駅:</td><td>JR○○線</td><td>○○駅</td><td>北東</td><td>方向</td><td>2,900</td><td>m</td><td>バス停</td><td>北東</td><td>方向</td><td>230</td><td>m</td></tr><tr><td>○○小学校</td><td>680</td><td>m</td><td>買い物便:</td><td>○○スーパー</td><td>650</td><td>m</td><td>金融機関:</td><td>○○銀行</td><td>800</td><td>m</td><td></td></tr><tr><td colspan="12">周囲環境: 既存住宅、新築住宅、共同住宅、農地が所在している</td></tr><tr><td colspan="12">病院・施設: ○○大学病院、○○内科病院、外</td></tr><tr><td colspan="12">建物配置: 日照条件: 優れる</td></tr><tr><td colspan="12">障壁・法地・崖地: 無し</td></tr><tr><td colspan="12">電柱・支線・支柱: 無し</td></tr><tr><td colspan="12">占有許可対象: 無し</td></tr><tr><td colspan="12">上水道: 有り</td></tr><tr><td colspan="12">公営水道: ガス: 無し</td></tr><tr><td colspan="12">下水道: 有り</td></tr><tr><td colspan="12">公共下水</td></tr><tr><td colspan="12">建物保守状況: 建物無し</td></tr><tr><td colspan="12">築年数対比印象: 無し</td></tr><tr><td colspan="12">観察増減率: 無し</td></tr><tr><td colspan="12">建築確認: 無し</td></tr><tr><td colspan="12">開発行為: 無し</td></tr><tr><td colspan="12">未登記建物: 無し</td></tr><tr><td colspan="12">入居状況: 無し</td></tr><tr><td colspan="12">境界杭の確認: 未確認</td></tr><tr><td colspan="12">書類の確認: 未確認</td></tr></table>				最寄り駅:	JR○○線	○○駅	北東	方向	2,900	m	バス停	北東	方向	230	m	○○小学校	680	m	買い物便:	○○スーパー	650	m	金融機関:	○○銀行	800	m		周囲環境: 既存住宅、新築住宅、共同住宅、農地が所在している												病院・施設: ○○大学病院、○○内科病院、外												建物配置: 日照条件: 優れる												障壁・法地・崖地: 無し												電柱・支線・支柱: 無し												占有許可対象: 無し												上水道: 有り												公営水道: ガス: 無し												下水道: 有り												公共下水												建物保守状況: 建物無し												築年数対比印象: 無し												観察増減率: 無し												建築確認: 無し												開発行為: 無し												未登記建物: 無し												入居状況: 無し												境界杭の確認: 未確認												書類の確認: 未確認											
最寄り駅:	JR○○線	○○駅	北東	方向	2,900	m	バス停	北東	方向	230	m																																																																																																																																																																																																																																																				
○○小学校	680	m	買い物便:	○○スーパー	650	m	金融機関:	○○銀行	800	m																																																																																																																																																																																																																																																					
周囲環境: 既存住宅、新築住宅、共同住宅、農地が所在している																																																																																																																																																																																																																																																															
病院・施設: ○○大学病院、○○内科病院、外																																																																																																																																																																																																																																																															
建物配置: 日照条件: 優れる																																																																																																																																																																																																																																																															
障壁・法地・崖地: 無し																																																																																																																																																																																																																																																															
電柱・支線・支柱: 無し																																																																																																																																																																																																																																																															
占有許可対象: 無し																																																																																																																																																																																																																																																															
上水道: 有り																																																																																																																																																																																																																																																															
公営水道: ガス: 無し																																																																																																																																																																																																																																																															
下水道: 有り																																																																																																																																																																																																																																																															
公共下水																																																																																																																																																																																																																																																															
建物保守状況: 建物無し																																																																																																																																																																																																																																																															
築年数対比印象: 無し																																																																																																																																																																																																																																																															
観察増減率: 無し																																																																																																																																																																																																																																																															
建築確認: 無し																																																																																																																																																																																																																																																															
開発行為: 無し																																																																																																																																																																																																																																																															
未登記建物: 無し																																																																																																																																																																																																																																																															
入居状況: 無し																																																																																																																																																																																																																																																															
境界杭の確認: 未確認																																																																																																																																																																																																																																																															
書類の確認: 未確認																																																																																																																																																																																																																																																															
<table><tr><td>備考:</td><td colspan="3">・周辺は住宅地ですが、対象不動産の隣地には農地が存在しています。</td></tr><tr><td colspan="4">・当該地域は北から南側に緩やかな傾斜が認められます。</td></tr><tr><td colspan="4">・実測は実施済みとのことですが、後日確認することと致しております。</td></tr></table>				備考:	・周辺は住宅地ですが、対象不動産の隣地には農地が存在しています。			・当該地域は北から南側に緩やかな傾斜が認められます。				・実測は実施済みとのことですが、後日確認することと致しております。																																																																																																																																																																																																																																																			
備考:	・周辺は住宅地ですが、対象不動産の隣地には農地が存在しています。																																																																																																																																																																																																																																																														
・当該地域は北から南側に緩やかな傾斜が認められます。																																																																																																																																																																																																																																																															
・実測は実施済みとのことですが、後日確認することと致しております。																																																																																																																																																																																																																																																															
<table><tr><td>相続税路線価</td><td>対象不動産</td><td>41,000円/㎡</td><td>公示地</td><td>42,000円/㎡</td></tr><tr><td>公示地: ○○市-00</td><td>○○市大字○○123番45</td><td></td><td></td><td>52,000円/㎡</td></tr><tr><td>土地事例</td><td>所在</td><td>価格</td><td>面積</td><td>単価</td></tr><tr><td>成約事例</td><td>○○市大字○○</td><td>14,700,000円</td><td>271.03㎡</td><td>54,238円/㎡</td></tr><tr><td>成約事例</td><td>○○市大字○○</td><td>15,200,000円</td><td>271.03㎡</td><td>56,082円/㎡</td></tr><tr><td>売出事例</td><td>○○市大字○○</td><td>9,090,000円</td><td>187.93㎡</td><td>48,369円/㎡</td></tr><tr><td colspan="2">土地事例平均値</td><td>13,000,000円</td><td>243.00㎡</td><td>53,000円/㎡</td></tr><tr><td>中古事例</td><td>所在</td><td>価格</td><td>地積</td><td>坪単価</td></tr><tr><td>成約事例</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>成約事例</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>成約事例</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">中古事例平均値</td><td>0円</td><td>0.00㎡</td><td></td></tr></table>				相続税路線価	対象不動産	41,000円/㎡	公示地	42,000円/㎡	公示地: ○○市-00	○○市大字○○123番45			52,000円/㎡	土地事例	所在	価格	面積	単価	成約事例	○○市大字○○	14,700,000円	271.03㎡	54,238円/㎡	成約事例	○○市大字○○	15,200,000円	271.03㎡	56,082円/㎡	売出事例	○○市大字○○	9,090,000円	187.93㎡	48,369円/㎡	土地事例平均値		13,000,000円	243.00㎡	53,000円/㎡	中古事例	所在	価格	地積	坪単価	成約事例					成約事例					成約事例					中古事例平均値		0円	0.00㎡																																																																																																																																																																																																	
相続税路線価	対象不動産	41,000円/㎡	公示地	42,000円/㎡																																																																																																																																																																																																																																																											
公示地: ○○市-00	○○市大字○○123番45			52,000円/㎡																																																																																																																																																																																																																																																											
土地事例	所在	価格	面積	単価																																																																																																																																																																																																																																																											
成約事例	○○市大字○○	14,700,000円	271.03㎡	54,238円/㎡																																																																																																																																																																																																																																																											
成約事例	○○市大字○○	15,200,000円	271.03㎡	56,082円/㎡																																																																																																																																																																																																																																																											
売出事例	○○市大字○○	9,090,000円	187.93㎡	48,369円/㎡																																																																																																																																																																																																																																																											
土地事例平均値		13,000,000円	243.00㎡	53,000円/㎡																																																																																																																																																																																																																																																											
中古事例	所在	価格	地積	坪単価																																																																																																																																																																																																																																																											
成約事例																																																																																																																																																																																																																																																															
成約事例																																																																																																																																																																																																																																																															
成約事例																																																																																																																																																																																																																																																															
中古事例平均値		0円	0.00㎡																																																																																																																																																																																																																																																												
流通性比率: 100% ・事例及び需要共に平均的。																																																																																																																																																																																																																																																															
<table><tr><td>意見欄</td></tr><tr><td>・周囲が開けていて日照条件良好。</td></tr><tr><td>・事例と比較すると対象不動産の土地面積は規模が大きい。</td></tr><tr><td>・敷地延長を有する奥画地。</td></tr></table>				意見欄	・周囲が開けていて日照条件良好。	・事例と比較すると対象不動産の土地面積は規模が大きい。	・敷地延長を有する奥画地。																																																																																																																																																																																																																																																								
意見欄																																																																																																																																																																																																																																																															
・周囲が開けていて日照条件良好。																																																																																																																																																																																																																																																															
・事例と比較すると対象不動産の土地面積は規模が大きい。																																																																																																																																																																																																																																																															
・敷地延長を有する奥画地。																																																																																																																																																																																																																																																															
※対象不動産の査定をご希望の場合、この調査結果に基づいて別途査定書を作成することができますのでご依頼下さい。																																																																																																																																																																																																																																																															

「不動産評価査定書」通常版

不動産評価査定書通常版は、対象不動産の市場価格を査定する書式です。公示地などの公的評価と事例との比較を根拠として計算します。この書式も手入力セル、プルダウンリストセル、自動計算セルが設定されていますのでコメントに従って入力して下さい。

『評価査定書』『案件一覧表』『リスト』『全国住宅標準単価』の4シートで構成されています。

04「不動産評価査定書」通常版 [互換モード]

ファイル ホーム 挿入 ページレイアウト 数式 データ 校閲 表示 開発 活用しよう! エキセル Acrobat

MS 明朝 11 A A

B I U 背景色塗りつぶし 色文字 罫線

クリップボード フォント 配置 数値

折り返して全体を表示する 標準

セルを結合して中央揃え

評価査定書 案件一覧表 リスト 全国住宅標準単価

AH1

発行日 平成24年10月24日

価格時点 平成24年10月24日

〒000-0000 〇〇県〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番〇〇号

株式会社〇〇〇不動産

宅地建物取引主任者〇〇〇〇

TEL.00-000-0000 FAX.00-000-0000

所在地:

土地	地目:	地積合計:	0.00㎡	接道状況:
	都市計画:	用途地域:		
	建ぺい率:	容積率:	その他規制:	

建物	種類:	床面積:	構造:
	流通耐用年数:	新築年月日:	現価率:
	観察増減率:	再調達原価:	査定額:

対象不動産の路線価等

相続税路線価	×	=
--------	---	---

最寄りの公示地・基準地の路線価等

公示地価格	相続税路線価
-------	--------

取引事例

事例	所在	価格	面積	単価
成約事例				

「評価査定書」シート

不動産評価査定書

発行日 平成24年10月22日
価格時点 平成24年10月22日
〒000-0000 ○○県○○市○○町○○丁目○○番○○号
株式会社○○○不動産
宅地建物取引主任者○○○○
TEL. 00-000-0000 FAX. 00-000-0000

所在地:

土地	地目: 宅地	地積合計: 180.00㎡	接道状況:
	都市計画: 市街化区域		用途地域: 第1種低層住居専用地域
	建ぺい率: 50%	容積率: 80%	その他規制:
建物	種類: 居宅	床面積: 115.00㎡	構造: 木造 瓦葺 2階建
	流通耐用年数: 20年	新築年月日: 平成5年5月15日	現価率:
	観察増減率: 50%	再調達原価: 150,600円/㎡	査定額: 252,569円

対象不動産の路線価等

相続税路線価	41,000円/㎡	×	1.24	=	50,957円/㎡
--------	-----------	---	------	---	-----------

最寄りの公示地・基準地の路線価等

公示地価格	52,200円/㎡	相続税路線価	42,000円/㎡
-------	-----------	--------	-----------

取引事例

事例	所在	価格	面積	㎡当り
成約事例	○○市大字○○	14,700,000円	271.03㎡	54,240円/㎡
成約事例	○○市大字○○	15,200,000円	271.03㎡	56,082円/㎡
売出事例	○○市大字○○	9,090,000円	187.93㎡	48,369円/㎡
平均値		12,996,667円	243.33㎡	53,412円/㎡

対象土地の市場価格

個別格差率				平均単価 52,000円/㎡
① 日照良好 110%	② 地積大 95%	③ 敷地延長 95%	④ 奥画地 95%	94%

土地面積 180.00㎡ × 土地単価 49,042円/㎡ = 土地価格 8,827,533円

土地価格 8,827,533円 + 建物価格 252,569円/㎡ = 土地建物合計額 9,080,102円

土地建物合計額 9,080,102円 × 流通性比率 110% = 調整後の査定価格 10,000,000円

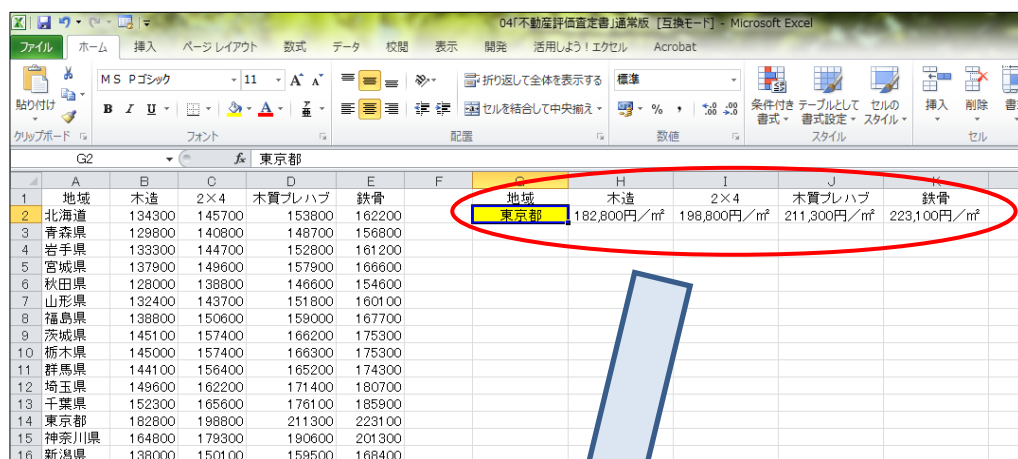
意見欄

この評価・査定結果はお客様ご提供資料によるものです。
詳細な調査の結果により数値が変更となることもあります。詳細な調査のご依頼をお薦め致します。

ここでは、公示地或いは基準地価格に対するその相続税路線価又は固定資産税路線価或いは標準（近傍）宅地価格の割合を割り出し、その倍率を対象不動産の相続税路線価又は固定資産税路線価或いは標準（近傍）宅地価格に乗じた価格と、事例平均単価との比較から対象不動産の市場価格を割り出します。

「全国住宅標準単価」シート

不動産評価査定書の全国住宅標準単価は、G2セルに対象不動産の所在都道府県を手入力していただくと、AからE列の一覧表から対応する数値が選択されます。H2～K2セルを変更しないようご注意ください。



	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	地域	木造	2×4	木質プレハブ	鉄骨		地域	木造	2×4	木質プレハブ	鉄骨
2	北海道	134300	145700	153800	162200		東京都	182,800円/㎡	198,800円/㎡	211,300円/㎡	223,100円/㎡
3	青森県	129800	140800	148700	156800						
4	岩手県	133300	144700	152800	161200						
5	宮城県	137900	149600	157900	166600						
6	秋田県	128000	138800	146600	154600						
7	山形県	132400	143700	151800	160100						
8	福島県	138800	150600	159000	167700						
9	茨城県	145100	157400	166200	175300						
10	栃木県	145000	157400	166300	175300						
11	群馬県	144100	156400	165200	174300						
12	埼玉県	149600	162200	171400	180700						
13	千葉県	152300	165600	176100	185900						
14	東京都	182800	198800	211300	223100						
15	神奈川県	164800	179300	190600	201300						
16	新潟県	138000	150100	158500	168400						

5					TEL.00-000-0000 FAX.00-000-0000			
6								
7	所在地:							
9	地目:	宅地	地積合計:	180.00㎡	接道状況:			
10								
11	都市計画:	市街化区域			用途地域:	第1種低層住居専用地域		
12								
13	建ぺい率:	50%	容積率:	80%	その他:			
14								
15	種類:	居宅		床面積:	115.0㎡	造り:	木造	瓦葺
16								
17	流通耐用年数:	20年		新築年月日:	平成5年5月15日	現価率:	3%	
18								
19	観察増減率:	50%		再調達原価:	182,800円/㎡	査定額:	306,571円	
20								
22	対象不動産の路線価等							
23	相続税路線価		41,000円/㎡		×	1.24	=	50,957円/㎡
24								

「全国住宅標準単価」シートで選択した都道府県の単価が、再調達原価に反映されます。この価格については、著者が独自に調査した資料を基に設定しておりますので、ご利用される皆様のご判断で他の数値に変更して下さい。

「写真台帳」

あらかじめ貼り付けてある写真を「図の変更」機能により対象不動産の写真に替えます。

家屋番号1234番567

前面道路

サンプル

①
撮影方向
南南西

各写真の撮影方向は
リストより選択して
下さい

地番7890番123

サンプル

②
撮影方向
南西

撮影日：1 頁目は手入力、2 頁目以降に反映されます

撮影日	平成24年7月31日	
天候	薄曇り	

天候：1 頁目はリスト選択、2 頁目以降に反映されます