

土地査定報告書

1. 土地概要

地番	多賀城市留ヶ谷1丁目						
交通①	JR仙石	線	多賀城	駅	徒歩	14	分
交通②							
土地面積	公簿	332.96	m ² (100.72	坪)	土地権利	所有権
都市計画	市街化区域	用途地域	第二種中高層住居専用地域				
建ぺい率	60	%	容積率	200	%	地形	整形
地勢	平坦						
セットバック	不要	(約	m ²)		
接道①	東	側幅員	11	m	公道	に約	m接す
	(私道のケース 持分						
接道②							
ライフライン	上水道	: 公営	下水	: 公営	電気	: 有	ガス
	LPG						
備考	留ヶ谷は個体差が大きいエリアとなります。留ヶ谷1丁目の大部分は丘陵地で、道が狭く入り組み北斜面の宅地もあり、土地としての資産価値がほとんどないものもありますが、物件は平坦地にある幅員の広い街道沿いに立地します。 なお、本査定では比較事例同様に古屋付き土地(入居者退去後)を条件に算出しています。						

2. 物件の特徴

<ul style="list-style-type: none"> 旧街道沿いの道路と等高の整形地

3. 査定の参考にした事例等

(1) 周辺成約事例

所在	多賀城市留ヶ谷3丁目			交通	多賀城駅 徒歩14分		
地積	206.38	m ²	62.42	坪	地目	宅地	
建ぺい率	60%	容積率	160%	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
成約価格	1,570	万円	坪単価	25.15	万円	成約年月	2020年11月

(2) 周辺販売事例

所在	多賀城市留ヶ谷1丁目			交通	多賀城駅 徒歩13分		
地積	251.72	m ²	76.14	坪	地目	宅地	
建ぺい率	50%	容積率	80%	用途地域	第一中高層住居専用地域		
販売価格	2,280	万円	坪単価	29.94	万円	売出年月	2021年10月

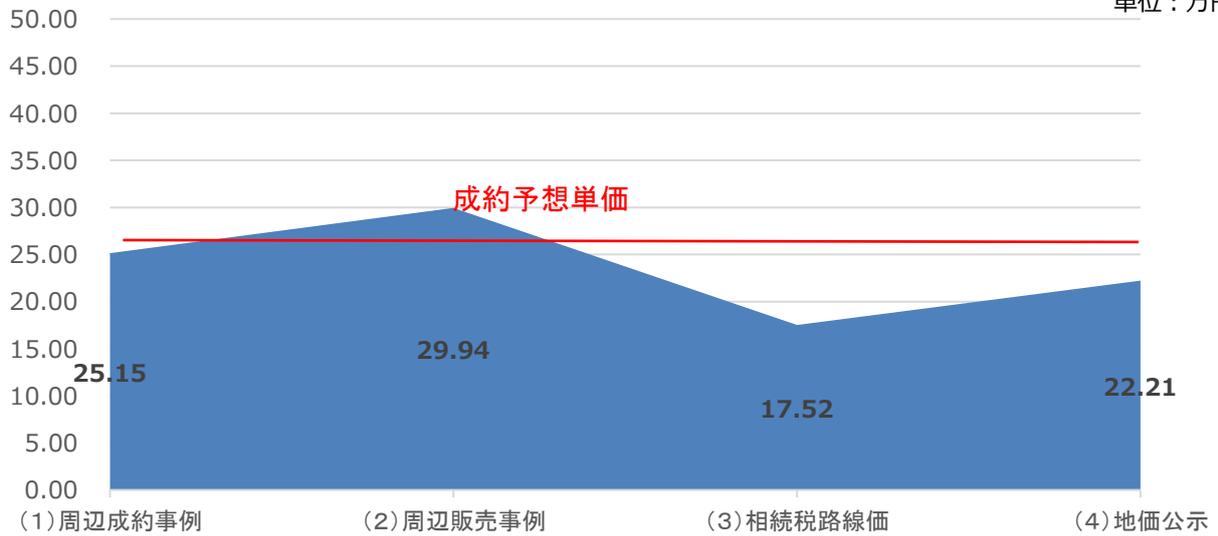
(3) 相続税路線価

2019年	5.3	万円/m ²	坪単価	17.52	万円
-------	-----	-------------------	-----	-------	----

(4) 地価公示

価格時点	2021年1月	種類	国土交通省地価公示	番号	多賀城-1
所在	多賀城市留ヶ谷3丁目19-7			交通	多賀城駅 1300m
価格	6.72	万円/m ²	坪単価	22.21	万円

単位：万円



4. 査定額の算出

$$\begin{array}{l} \text{成約予想単価} \\ 27.00 \text{ 万円} \end{array} \times \text{調整率} \ 100 \% = \begin{array}{l} \text{土地相場坪単価} \\ 27.00 \text{ 万円} \end{array} \quad \text{【A】}$$

調整理由：

物件個別事情を加味した査定額

$$\begin{array}{l} \text{土地相場坪単価【A】} \\ 27.00 \text{ 万円} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{面積} \\ 100.72 \text{ 坪} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{評点 (100\% + 【B】)} \\ 100 \% \end{array} \div \begin{array}{l} \text{【査定額】} \\ 2,720 \text{ 万円} \end{array} \\ \text{(坪単価 } 27.01 \text{ 万円)}$$

評点内訳	1.	%
	2.	%
	3.	%
	4.	%
	合計【B】	%