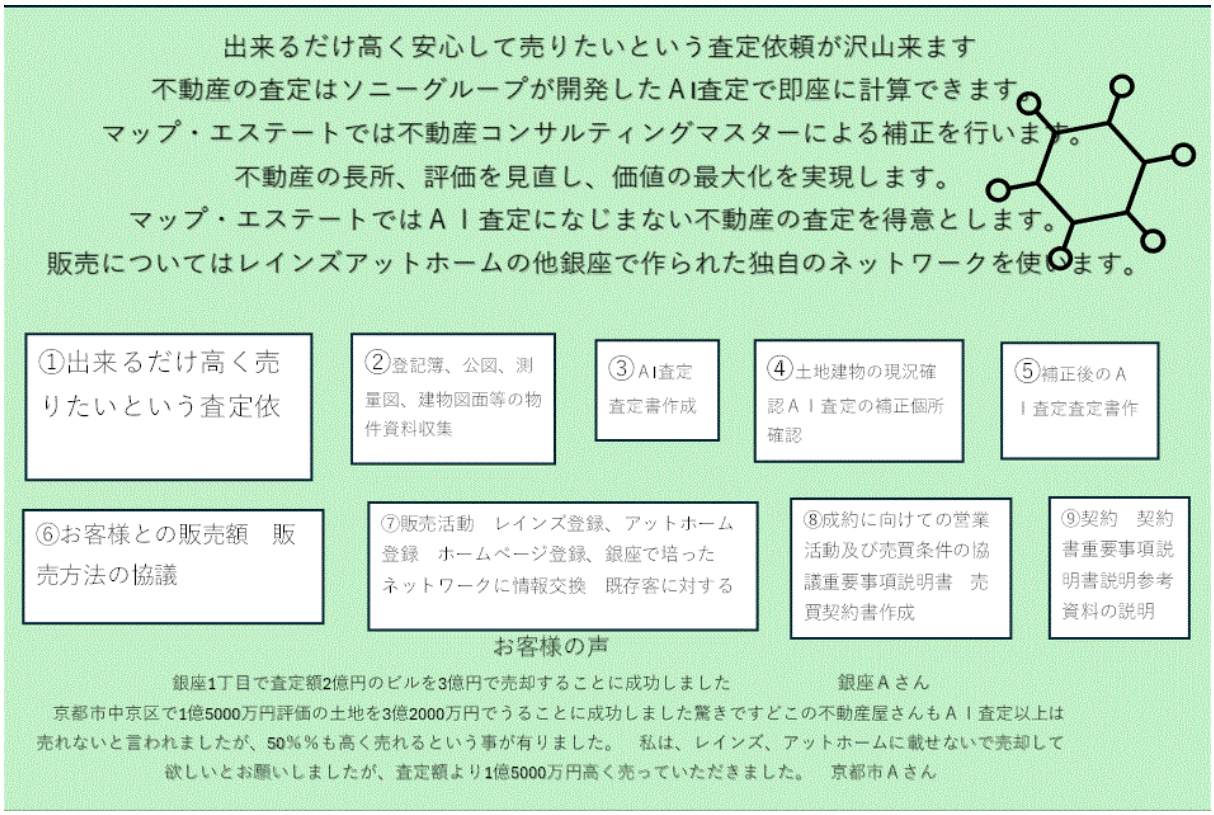
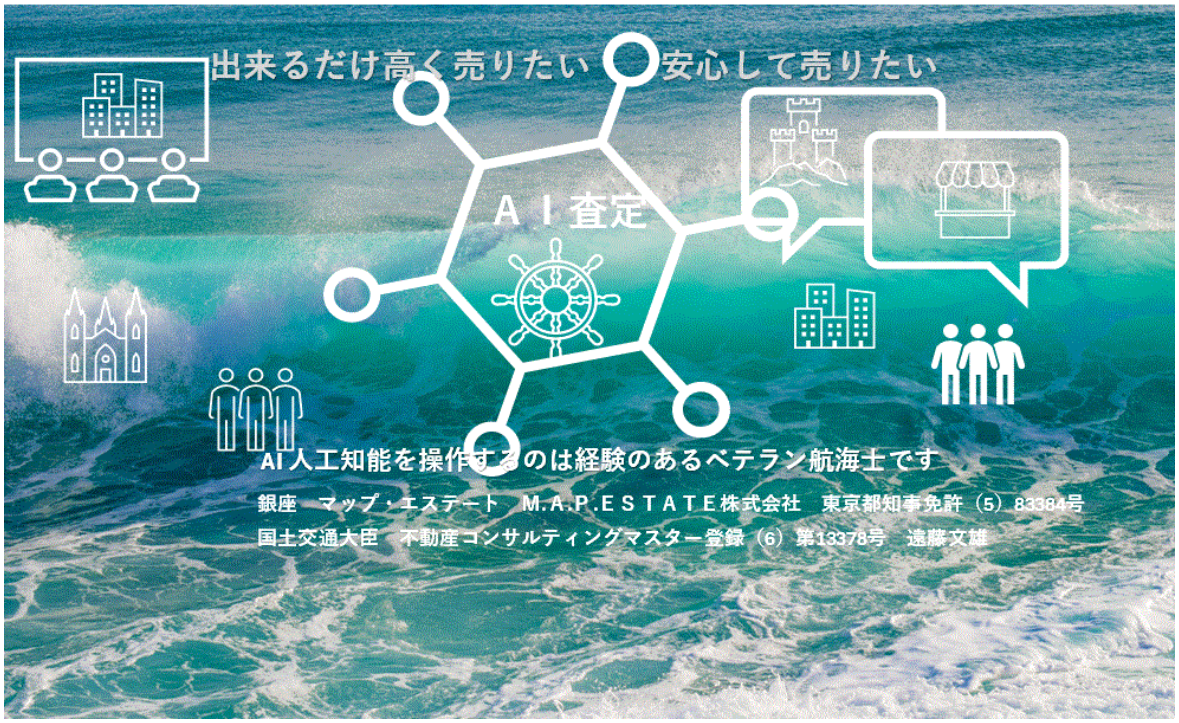




出来るだけ高く売るために最善の努力を惜しみません。

銀座　マップ・エステート　M.A.P.ＥＳＴＡＴＥ株式会社　東京都知事免許 (5) 83384 号
国土交通大臣　不動産コンサルティングマスター登録（6）第 13378 号　遠藤文雄

査定時に必要な書類（基本的には登記簿公図は弊社で取得します。）
①記済証(権利証)登記識別情報通知書、記簿謄本
②公図、測量図
③建物図面、建築確認書、設計図書
★あるとベターな資料
④リフォームの履歴がわかる資料
⑤既存住宅にかかる建設住宅性能評価書
⑥インスペクション(建物状況調査)の結果報告書
⑦疵担保保険の付保証明書
⑧戸建住宅、アパート、マンションの場合施工会社、設計会社が分ると良い査定が出ます。

注意事項；登記簿謄本の取得には土地の地番表示の確認が必要になりますので、お申込みの時にご確認ください。(マンション場合マンション名室番号が必要になります。

AI 査定　不動産の売買価格の査定ご希望の方はホームページお問い合わせからお申し込みください。

AI 査定で難しい事例
①　道路幅員について
都市計画法は市街化区域に用途地域を定めています。
用途地域では各用途地域に建蔽率、容積率が定められていますが、前面道路幅員によって容積率が制限されます。
商業地域では、各地域に 400%、600%、800%という容積率がありますがこの容積率の規定は前面道路の幅員によって変更されます。
前面道路 4mの場合容積率 80%でも３２０%の容積に変更されます。
都市の中心部における土地価格は土地の面積だけでなく、容積が重要な意味を持ちます。
10m以上の道路に接していれば坪 1,000 万円 6mの場合５００万円というように土地価格は変動しますが現在のＡＩ査定では、こうした計算ができませんので、補正を行う必要があります。 銀座中央通り

②　商業地の土地の評価が難しい。
銀座のような商業地は、最有効利用ができる事業者が土地の価格を決定する力を持って

います。
最有効利用とは１坪当たりの売上、販売収益から逆算していきます。
通常不動産価格は、近隣の取引事例によって事例比較に基づいて不動産価格を想定しますが、飲食業、物販の大手になると独自の営業戦略に基ずいて、賃料を計算しますから、坪あたりの売上、収益の大きい業者が、テナントになり、土地、ビルの購入者になりますが、この時の価格は購入者が考える独自価格です。
銀座、青山、渋谷のような高度利用されている商業地ではブランド力が大きいビルの主変が高く、裏通りになると安くなります。こうした現象はどこでも見られる現象です。
場所によっては用途地域が商業地域でも商業ビルの用途に適さない土地があります。月島の古民家、風格のある住宅です。月島には残したい古民家が沢山あります。

③ 京都には四条通りがあります。この通りに面していると土地価格が坪 1500 万円から３，０００万円しますが、50ｍ入ると 300 万円から５００万円になります。

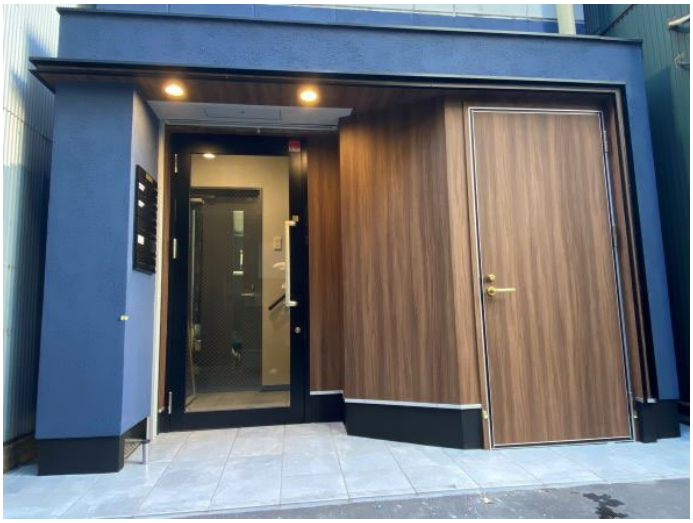
四条通り

④ 京都では鴨川に面していると土地価格が高くなる。
鴨川の東側に土地の売り物がり坪 1,000 万円の価格が付いていましたので AI 査定をしたところ坪 300 万が相場のようでしたが、鴨川について東山を望む景観は格別の趣が。あるようです。鴨川の川床　四条大橋から

⑤ 道路が極端に狭い
東京でも、京都でも道路幅員が 4m に満たない道路に面した土地や行き止まりの土地も

ありますが、こうした土地の評価も近隣より安くなります。

⑥ 狭い道路でも建物の表情を変えると見違えるように評価が上がります銀



銀座１丁目ビルデザイン変更

⑦ 土地の面積は広い方がよい

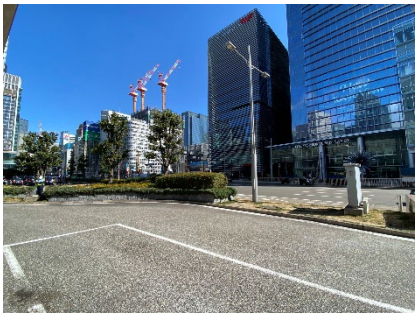
昭和６０年代私は、埼玉県で大京、三井不動産、リクルートと業務提携しマンション用地の開発をしましたが、広い土地お法が大きなマンションが建てられます。大きいということは建物の建設費、デザイン、居住性、都市景観いずれの面でもよいことです。

最近都内では品座シックス、丸の内ビル、大手町ビル群、八重洲ミッドタウンと大規模ビルの建設が進んでいます。

三井、三菱、東京建物、住友の建設するマンションは超高層マンションとなりました。

中央区、港区の再開発ビルも大規模化しほぼ拗ねてが超高層いなっています。

このために、大手業者から委託を受けた地上げ郷社が土地の取りまとめを行っていますがこうした大規模ビル建築の方が土地価格を高く評価します。



⑧ 相続税の評価の時に１０００㎡を超えるような土地に対して、広大地の評価減がありますか、これは主に国道１６号の外側地域において起きる問題です。
一般的にマンションが建てられれば、不動産の評価が高く成りますが、分譲住宅の用地の場合、分譲地内の開発道路、公園の敷地利用のために 30%ぐらいの土地が必要になり、さらに道路、下水道、水道、公園の建設のために相当額の工事費が必要になります。このために、こうした減歩、工事費、開発郷社の経費、利益相当額がひかれることになり周辺宅地の価格より 30 から 40 %安くなります。

春日部市分譲地サンプル

⑨ 建物が古く解体が想定される場合土地価格が安くなります。この場合建物解体費に家財が沢山あると１００万円単位で産業廃棄物処分費が加算されます。また測量図がない場合測量費用が１００万円単位必要になり、RC の古いビルですと、アスベスト処分費が加算されます。

昭和５５年築の解体が飛鳥な建物

⑩ 建物の解体の必要性については建物の老朽化のほかに、都市化の進捗が進み、住宅用地から商業用地への転換およびデザインの陳腐化による解体もあります。
田園調布などの高級住宅地では、是座員の陳腐化及び規模の拡大により築１０年２０年の RC の建物が解体される場合があります。し銀座においても建築から３年５弁で解体され建替えられています。

⑪ 地盤沈下による土地価格の減価
日本の場合河川が多く沖積地、湿田、沼、河川敷地跡が宅地として、開発されています。日本の都市計画は、鉄道の駅を中心にして市街化区域の用途地域が設定されていることが多く、昭和の時代の住宅開発では土地の地耐力を無視して住宅が建てられているために、新たに住宅やビルを建設するときに、地盤改良が必要になる土地が多くこれらも勘案して土地の評価をする必要があります。

⑫ 地中埋設物による原価。
建設残土、資材置場跡地、ビルの解体跡地、産業廃棄物跡地、遺跡文化財跡地などでは相応の土壌処理費、埋蔵文化財発掘費用がかさみます。特に京都の様に歴史的重要文化財遺跡が多い地域では大きな問題になります

遺跡調査