

評 価 書

上富良野町役場

町民生活課長 鈴木 真 弓

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 1 1 5, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 7 4 6, 0 0 0 円
物件 2	金 3 6 9, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～2の各不動産について、一括売却を行うことを前提とした場合の価格である
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該敷地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、国税徴収法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して公売不動産特有の各種制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほか物件内部の確認が直接できないこと、引渡を受けるために法定の手続を取らなければならない場合があること瑕疵担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮しない
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	空知郡上富良野町宮町4丁目 69番20 宅地 265.66平方メートル	
2	所在家屋番号種類構造床面積	空知郡上富良野町宮町4丁目69番地20 69番20 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建 1階 39.66平方メートル	
特 記 事 項			
2	木造物置：約6.48平方メートルがあるが、簡易な建物であることから、評価上考慮外とした。 立木：評価上考慮外とした。		

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況（物件1）

位置・交通	J R 富良野線「上富良野」駅の南東・道路距離約 6 5 0 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	周辺は、戸建て住宅を中心とした低層住宅地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% なし 特になし
画地条件	規模：265.66平方メートル 形状：略長方形 地勢：平坦	
接面道路の状況	西側：幅員約5mの舗装町道に等高接面 (建築基準法第42条第1項第1号道路) 南側：幅員約8mの舗装道道に0.8m低く接面 (建築基準法第42条第1項第1号道路)	
土地の利用状況	物件2の建物敷地として利用されている(別添・建物図面のとおりに)。	
供給処理施設	電気・上下水道	
特記事項	対象土地については、現地調査及び土地建物登記簿等による過去の履歴調査の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。ただし、評価人としての調査に限界があるため、詳細については専門家による調査を要するものである。	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（固定資産台帳記載）：昭和44年月日不詳新築 経過年数：48年 経済的残存耐用年数：4年
仕 様	構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建 屋 根：長尺カラートタン葺 外 壁：モルタル吹付仕上げ 内 壁：プリント合板等 天 井：スギ・石膏ボード等 床 : フローリング・畳等 設 備：電気・水道 その他：
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり、延床面積は39.66平方メートル
現況用途等	階 層：平屋建 現況用途：居宅 間 取 り：別添・建物間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根、壁、天井、床等、内外ともに傷み・汚れが目立つ状態にある。</li> <li>・アスベスト等、有害物質に関する専門的調査は行っていません。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価額 (物件1)

目的土地の建付地価額を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/m) ア	個別 格差 イ	地積 (m) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	13,000	1.05	265.66	0.7	2,538,000

ア 標準画地価格：第6 参考価格資料記載の公示地と規準、比準価格及び類似地域所在の取引事例価格等を比較考量のうえ、標準画地価格を13,000円/平方メートルと査定した。

イ 個別格差：角画地+5%

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応状況等を考慮し、建付減価を30%と判定した。

#### (2) 建物価格 (物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察原価法を併用して求めた原価率を乗じて、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m) ア	現況延床面積 (m) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	60,000	39.66	0.05	118,000

ウ 現価率：定額法を採用、観察原価率▲40%

$$\frac{4}{48+4} \times (1 - 0.40) \div 0.05$$

### 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに公売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

#### (1) 土地利用権等価格

番号	建付地価額 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	2,538,000	0.30 法定地上権	761,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格	土地利用権等価格の控除及び加算	占有減価修正	市場性修正	公売市場修正	その他の控除減価(敷金等)	評価額
1	2,538,000	-761,000		0.60	0.70		746,000
2	118,000	+761,000		0.60	0.70		369,000
一括価格(合計)							1,115,000

ウ 占有減価修正：物件の諸特性により、占有減価修正はしない。

オ 市場性修正：この種の市場性を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、築年次の古い住宅で、市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

カ 公売市場修正：第2の評価条件欄記載の不動産公売市場の特殊性等を考慮した。

キ その他控除減価(敷金等)：なし。

第6 参考価格資料

地価公示価格(上富良野-2)

所在地：空知郡上富良野町宮町3丁目11番96

価格：11,800円

価格時点：平成29年1月1日

地積：277

供給処理施設：水道・下水

接面道路：北東 6.0m 町道

用途指定等：第1種中高層住居専用地域

地域の概要：一般住宅、アパートが建ち並ぶ既成住宅地域