価格査定書

〇〇 様 ｜ 作成日 2026年10月25日

物件の所在	長野県松本市〇〇（見本）
種別	土地
土地面積	250.50 m²（75.78 坪）
用途地域	商業地域

査定価格

4,130万円

表示の幅：3,920万円 ～ 4,340万円

単価 164,870 円/m²（545,026 円/坪）

表示の幅は、査定価格の上下に決まった割合（既定 ±5%）を取ったもので、統計的な予測の幅ではありません。
要確認：方式による開きが大きい（いちばん高い方式がいちばん低い方式の 2.0 倍）。平均をそのまま使わず、どの方式が物件に合うか、倍率と事例を確かめてください。

見本

1. 公示地価・地価調査からの査定

標準地	地価調査 松本5-2（大手３－４－３・約59m・商業地）令和8年7月1日
標準地の価格	145,000 円/m²（国土交通省 不動産情報ライブラリ）
補正倍率	1.1（公示価格に対する実勢の比）
公示地価ベースの価格	**3,995万円**（145,000 × 1.1 × 250.50 m²）

2. 路線価からの査定

路線価	150,000 円/m²（国税庁 財産評価基準書）
査定倍率	1.5（路線価は公示価格の8割程度が目安のため、地域の相場を踏まえて補正）
路線価ベースの価格	**5,636万円**（150,000 × 1.5 × 250.50 m²）

3. 近隣の成約事例からの査定

採用した事例	5 件（平均 110,187 円/m²・中央値 109,091 円/m²）
採用単価	110,187 円/m²
事例ベースの価格	**2,760万円**（110,187 × 250.50 m²）

取引時期	地区	種類	面積 m²	前面道路	価格	単価 円/m²
2026年第1四半期	本庄	宅地(土地)・取引	400	19 m	4,700万円	117,500
2025年第3四半期	中央	宅地(土地)・取引	110	25 m	1,200万円	109,091
2025年第3四半期	中央	宅地(土地)・取引	110	25.1 m	1,200万円	109,091

取引時期	地区	種類	面積 m²	前面道路	価格	単価 円/m²
2025年第2四半期	本庄	宅地(土地)・取引	140	19 m	1,500万円	107,143
2024年第4四半期	本庄	宅地(土地)・取引	185	18 m	2,000万円	108,108

同じ時期・面積・価格に見える行も、元データでは別々の取引として載っているものです（前面道路の幅員などで見分けられることがあります）。取引価格情報と成約価格情報の両方に載る同じ取引は、1行にまとめています。
出典：国土交通省 不動産情報ライブラリ（不動産取引価格情報・成約価格情報）。地区名は町名までの公開情報です。

4. 査定の考え方

本価格は、公示地価・地価調査の標準地の価格、路線価、近隣の成約事例の単価のそれぞれに地域の相場を踏まえた補正を加えた金額を参考に算出した「査定価格」（指標）です。実際の成約価格は、土地の形状・接道・地盤・時期・買主の需要などにより上下します。建物付きの場合は解体費や瑕疵の有無も考慮が必要です。

参考：建築ボリュームの概算

用途地域	商業地域（建蔽率 80%・容積率 400%）
建てられる階数の目安	5 階
延床の上限の目安	902 m²

公開データと幾何計算による概算です。斜線・日影・容積率の詳細は設計時に建築士が確認します。

参考：役所調査の確認項目

項目	内容	状態
都市計画区域・区域区分	市街化区域	自動
用途地域	商業地域	入力済
建蔽率・容積率	建蔽率 80%・容積率 400%	入力済
防火・準防火地域	準防火地域	入力済
高度地区	不明（未確認・高さの制限なしで計算）	要確認
日影規制	日影規制: 対象外（商業・工業系）	自動
地区計画	該当なし（公開データ上）	自動
都市計画道路の計画線	都市計画道路（17m以内）	要確認
立地適正化計画（誘導区域）	居住誘導区域・都市機能誘導区域	自動
高度利用地区	該当なし（公開データ上）	自動
洪水浸水想定区域（想定最大規模）	浸水深ランク 1（大門沢川）	要確認
高潮浸水想定区域	該当なし（公開データ上）	自動

見本

項目	内容	状態
津波浸水想定	該当なし（公開データ上）	自動
土砂災害警戒区域・特別警戒区域	該当なし（公開データ上）	自動
急傾斜地崩壊危険区域	該当なし（公開データ上）	自動
地すべり防止区域	該当なし（公開データ上）	自動
大規模盛土造成地	該当なし（公開データ上）	自動
災害危険区域（建築基準法39条）	未確認（この地域のデータは、提供元の利用条件により、このソフトでは扱いません）	要確認
液状化の発生傾向	扇状地（傾斜≧1/100）	要確認
自然公園地域	該当なし（公開データ上）	自動
開発許可（都市計画法29条）の要否・履歴	—	要確認
景観計画区域・景観条例・風致地区	—	要確認
建築協定・地区の申し合わせ	—	要確認
敷地面積の最低限度・壁面後退・外壁後退	—	要確認
その他の条例（緑化・ワンルーム・紛争予防・がけ）	—	要確認
盛土規制法（宅地造成及び特定盛土等規制法）の規制区域	—	要確認
雨水出水（内水）浸水想定区域	—	要確認
土壌汚染対策法の要措置区域・形質変更時要届出区域	—	要確認
埋蔵文化財包蔵地	—	要確認
農地法・農業振興地域（農用地区域）	—	要確認
河川法・砂防法・海岸法・保安林（森林法）	—	要確認
生産緑地・特別緑地保全地区	—	要確認
前面道路の種別（法42条）	—	要確認
認定幅員・現況幅員	—	要確認

見本

項目	内容	状態
セットバック（2項道路の後退）	—	要確認
位置指定道路・私道の負担と持分	—	要確認
接道の長さ（2m以上）	—	要確認
上水道（前面本管の口径・引込管・負担金）	—	要確認
下水道（公共下水／浄化槽・供用開始・処理区域）	—	要確認
ガス（都市ガス／プロパン・本管の有無）	—	要確認
電気（引込・電柱の位置）	—	要確認
境界確認・越境	—	要確認
その他（擁壁・がけ・高低差・嫌悪施設など）	—	要確認

「要確認」は役所・道路台帳・現地で確認が必要な項目です。

本書は、公開データと利用者が入力した情報にもとづき、売却等の参考として価格の目安を示す「価格査定」の資料であり、不動産鑑定評価基準による鑑定評価ではありません。記載の価格は、適正価格・成約価格・融資の評価額を保証するものではなく、市況・物件の個別要因により変動します。価格の妥当性、個別の事情の反映、取引事例の適切さは、利用者が確認してください。第三者に提供するときは、利用の目的と資料の限界をあわせて示し、本書を目的以外に使わないよう求めてください。
このサービスは、国土交通省の不動産情報ライブラリのAPI機能を使用していますが、提供情報の最新性、正確性、完全性等が保証されたものではありません。本書の数値と図は、出典のデータを当ソフトで集計・加工して作成したものです。