

調査座標 : 35.7437125, 139.9931954



## 不動産のオオタニ 物件レポート

調査住所: 千葉県船橋市丸山5丁目29-25

調査対象範囲: 300m以内

調査サンプル物件数: 80件

発行日: 2020年05月10日  
会社名: 不動産のオオタニ  
電話番号: 0474068818  
担当者: 大谷利康

### <免責事項>

1. 本報告書は、当社が取得した各種データ又は情報に基づく当社独自の集計結果を表示するためのものであり、本報告書の内容の真実性・正確性・即時性・最新性・有用性その他いかなる保証も行いません。
2. 本報告書には、著作権その他の知的財産があり、法令等により保護されています。本報告書に含まれる知的財産権等の一切は、当社に帰属します。
3. 本報告書について、当社の承諾を受けた場合を除き、本報告書又はそれに包含される内容を改変・複製・頒布・譲渡・貸与・販売等を行ってはならないものとします。
4. 前項に違反した場合、違反行為を当社が差し止める権利ならびに当該行為によって得た利益相当額を当社が請求することができる権利を有することに、あらかじめ承諾するものとします。
5. 本報告書は各種データベース又は情報に関する一つの分析手法を表示するものであり、特定の商品等の勧誘・推奨をするものではありません。
6. 本報告書の利用により、当社以外の者との間で生じた問題・紛争については、当社は当該紛争等について何ら責任を負わないものとします。

## 想定価格

## ■調査対象物件

調査対象住所	千葉県船橋市丸山5丁目29-25
取引種別/物件種別	売買・賃貸/戸建て
土地面積/建物面積	99㎡/63.48㎡
構造	木造
用途地域	第1種低層住居専用地域
建ぺい率/容積率	50%/100%
築年数	19年
調査対象エリア	300m以内
調査サンプル物件数	80件

売買想定価格 1,728万円

備考:

部署名：  
担当者：大谷利康

## 積算評価詳細

積算価格 (土地 + 建物価格)

17,287,304 円

## ■土地に関して

土地 価格	①面積 ※対象物件の土地面積	99㎡
	②㎡単価 ※対象物件の想定土地単価	158,871円/㎡
	③土地価格 ※①×②	15,728,229円

過去2年以内の募集事例の中から、類似性が高い順に事例を抽出し、最大上位3物件の平均単価を基に、土地想定価格を算出しております。

なお、個別的要因（画地条件、環境条件、街路条件、交通条件、行政条件等）は勘案していません。

## ■建物に関して

建物 価格	①建物面積 ※対象物件の建物面積	63.48㎡	
	②建築単価 ※木造構造の建物単価	169,380円/㎡	
	現 価 率	③経過年数 ※対象物件の築年数	19年
		④耐用年数 ※木造構造の耐用年数	20年
		⑤現価率 ※ $1 - 0.9 \times (\text{③} / \text{④})$ 耐用年数経過後は一律 残存価値10%で計算	14.50%
	⑥建物価格 ※①×②×⑤	1,559,075円	

建築単価は総務省統計局が公表したものをを用い、現価率は税法上の法定耐用年数を基に年数経過後は10%の残存価値とした前提で、建物想定価格を算出しております。

なお、各修正率、補正率、調整率は勘案していません。

## 調査結果サマリー情報 (1/2)

## ■マーケット情報サマリー

調査項目	サマリー結果	調査範囲
売買想定価格帯	300万円～12,800万円 (14.8㎡～10,125.0㎡) 400万円～3,800万円 (59.6㎡～143.7㎡)	(市区町村レベル) (300m以内)
売買想定単価 * 建物面積ベース	26.3 万円/㎡ (87.1 万円/坪) 24.3 万円/㎡ (80.3 万円/坪)	(市区町村レベル) (300m以内)
国土交通省 地価公示	平均価格：113千円/㎡	(300m以内)
都道府県 地価調査	平均価格：113千円/㎡	(300m以内)
用途地域	第1種低層住居専用地域	各都道府県

## ■周辺情報サマリー

調査項目	サマリー結果	情報元
周辺施設	周辺に施設を11件確認しました	各都道府県
医療施設	周辺に医療施設を13件確認しました	各都道府県
ショッピング施設	周辺にショッピング施設を11件確認しました	各都道府県
教育施設	学区：船橋市立法典東小学校 / 船橋市立法田中学校	各都道府県
福祉施設	周辺に福祉施設を2件確認しました	各都道府県
都市公園	周辺に都市公園を2件確認しました	各都道府県
発電施設	周辺に発電施設を確認出来ません	各都道府県
観光資源	周辺に観光資源を確認出来ません	各都道府県
地域資源	周辺に地域資源を確認出来ません	各都道府県
自然保全地域	周辺に自然保全地域を確認出来ません	各都道府県
鳥獣保護区	周辺に鳥獣保護区を確認出来ません	各都道府県
廃棄物処理施設	周辺に廃棄物処理施設を確認出来ません	各都道府県

## ■統計情報サマリー

調査項目	サマリー結果	情報元
年齢別人口統計	船橋市丸山5丁目：1,549人	国勢調査
乗降客数	周辺に駅を1件確認しました	鉄道事業者
人口集中地区	千葉県船橋市丸山5丁目2-9-25 人口集中地区：57万1,154人	各都道府県
過疎地域	過疎地域とみなされない市町村です	各都道府県
土地利用状況	低層建物：3階建以下の居住用建物がまとまって分布する土地	各都道府県
傾斜度	1.8%：変速機なしシティサイクルで無理して座り乗りが可能	各都道府県

## 調査結果サマリー情報 (2/2)

## ■ハザード関連情報サマリー

調査項目	サマリー結果	情報元
活断層	周辺に活断層を確認出来ません	防災科学研究所
地震時の揺れやすさ	やや揺れやすい(デルタ型谷底平野：1.92)	防災科学技術研究所
地震発生確率	30年間で震度6強以上の地震が発生する確率：9.9% 6%～26%(500年に1度の確率) 30年間で震度5強以上の地震が発生する確率：94.9% 26%～100%(100年に1度以上の確率)	防災科学技術研究所
密集市街地	周辺に密集市街地を確認出来ません	各都道府県
液状化の可能性	やや高い(デルタ型谷底平野)	防災科学技術研究所
浸水想定区域	周辺に浸水想定区域を <b>確認しました</b>	各都道府県
低位地帯	周辺に低位地帯を1件確認しました	各都道府県
竜巻等の突風	周辺に竜巻等の突風を確認出来ません	各都道府県
豪雪地帯	周辺に豪雪地帯を確認出来ません	各都道府県
危険箇所データ	周辺に危険箇所データを <b>確認出来ません</b>	各都道府県
避難施設	周辺に避難施設を1件確認しました	各都道府県