

海一望！ 海の見えない周辺売地(宅地造成前)と実質同一価額(宅地造成済)

坪当り 70,000 円 — 宅造石垣工事費 (坪当り 23,000 円) = 実質坪当り 47,000 円
当ページ最下段ご説明のコテージ、エクステリア一式 贈与残地物 坪当り 9,500 円ご参照下さい。

【 宅 地 造 成 工 事 詳 細 】

当該物件は宅地造成工事、及び強固な御影石積工事、外壁工事を下記の通り
坪当り 平均 約 46,000 円が施してあります。

宅地造成工事、御影石積工事 43,000,000 ÷ 1,052 坪 = 坪当り 40,000 円 の内訳

新築時の宅地造成土木工事費 (切土及び運搬搬出段付整地) 請負契約額 25,500,000 円

新築時の御影石積工事費 (材料支給) 請負契約額 17,500,000 円

宅地造成土木工事 25,500,000 円 + 石積工事 17,500,000 円 = 合計 **43,000,000 円**

宅地造成工事費 新築時 (坪) 46,000 円 × 償却 50% = 現在価値 (坪) 23,000 円

【 御影石積(自然石積) 標準価額参考例 】

【参考検索標準価額】 ISI サービス自然石積み 1 m²当り 38,000 円 (重機別途)

御影石積み 高さ平均 1.5M 30,000 円 × 1.5M = 1M巾 45,000 円

(御影石直接仕入支給方法に付標準 m²当り 45,000 円 × 65% = m²当り 30,000 円で施工)

【 売別荘 東側コンクリート擁壁工事 】

長さ 17M × 高さ 2.5M × m²当り 30,000 円 = 合計 **1,275,000 円**

【 売地、売別荘、外壁ブロック壁、左官土壁風仕上げ概算 】

12,000 円 × 1.2M × 120M = 合計 1,728,000 円
(ブロック積 m²単価) (高さ) (総延長) (総工費)

3,000 円 × 1.2M × 240m² = 合計 864,000 円
(左官土壁風) (高さ) (総延長両面) (総工費)

ブロック塀工事費 1,728,000 円 + 左官土壁仕上 864,000 円 = **2,592,000 円**

北門入口門柱 300,000 円 + 行列入扉 800,000 円 = 合計 **1,100,000 円**

レンガ積アーチ 212,500 円 × 2箇所 = 合計 **425,000 円**

【 宅地造成工事、及び外構工事一式 坪当り 48,000円 内訳 】

43,000,000円 + 1,275,000円 + 2,592,000円 + 1,100,000円 + 425,000円 = 48,392,000円
宅地造成工事 RC擁壁工事 外壁工事 北門柱、扉 1ヶ積7-7×2箇所 総工事費

総工事費 48,392,000万円 ÷ 総坪数 1,052坪 = 宅地造成費 坪当り 46,000円

当売地物件は宅地造成費、及び外構工事合計 48,392,000円 坪当り (約) 46,000円 が施工されています。(施工当時の宅地造成工事請負契約書保管)

宅地造成工事費 新築時 (坪) 46,000円 × 償却 50% = 現在価値 (坪) 23,000円

75,000円 - (46,000円 × 50%) = 52,000円
(売地坪当り価額) (新築時坪当り価額 × 償却費) (更地実質坪単価)

98,000円 - (46,000円 × 50%) = 75,000円
(売別荘坪当り価額) (新築時坪当り価額 × 償却費) (売別荘実質坪単価)

【 周辺売地実勢価額(時価)に対する宅地造成工事を含む坪当り価額の内訳 】

下記難物件イ) ロ) ハ) ニ) 物件を除く実勢価額

イ) 海拔10M以下の土地 (不動産鑑定評価 標準宅地×20%以下の物件)

ロ) 宅地が低く埋立てが必要な土地 (盛土、ビ^ロロ^イ擁壁工事が坪2万円~3万円必要)

ハ) 急な傾斜地物件で埋立てが必要な土地 (盛土、ビ^ロロ^イ擁壁工事が坪3万円~5万円必要)

ニ) 道路巾が狭く軽自動車しか通行不可物件

当該物件周辺海、湾の見えない実勢価額 (宅地造成工事除く) 4万円~5万円

当該物件周辺海、湾の少し見える実勢価額 (宅地造成工事除く) 5万円~6万円

当該物件周辺海、湾が見える眺望絶景地実勢価額 (宅地造成工事除く) 6万円~8万円

海、湾が見える売地は標準売地と比較して凡そ倍額となります。

※HP [トップページ](#) 右側茶帯部上から4段目

[海湾が見える周辺売地物件] をクリックして頂きますとご覧いただけます。

一般的に売地価額に対して 坪当り 2万円~3万円 の造成工事を行うことで有効面積が 90%~95% 使用対象面積となります。

坪当り 5万円~6万円の土地の場合、売地価額に対して 20%~30%増加額が実質土地坪当り 6万円~8万円価額となります。

仮に宅地造成工事前の宅地を坪当り **6万円~7万円**にて取得した場合、傾斜の状況、及び地盤と石垣積みの高さや工法に依り異なりますが、凡そ坪当り **2万円~3万円の宅地造成工事費** が必要となり実質坪当り価額は8万円~10万円になります。

【園芸エクステリア植樹 贈与残置概算：売地, 売別荘合計 5,300,000円 内訳】

ワシントン椰子 (運搬, 植込み含む) 300,000円 × 6本 = 1,800,000円
蘇鉄 (運搬, 植込み含む) 100,000円 × 20株 = 2,000,000円
ロータリー蘇鉄 (運搬, 植込み含む) 700,000円 × 1株物 = 700,000円
ユッカ 紫陽花 (運搬, 植込み含む) 10,000円 × 80株 = 800,000円
植樹一式概算 総坪数 1,052坪 × 坪当り 5,000円 = **5,300,000円**

【外構部園芸, 照明器具, 贈与残置概算：売地, 売別荘合計 700,000円内訳】

照明器具 10,000円 × 40灯 = 400,000円
工事代一式 2,000円 × 約150M = 300,000円
外構部 照明器具、及び 工事費合計 **700,000円**

【売地側コテージ及び売家側東屋贈与残置概算 4,000,000円 内訳】

当地域は、大型台風時、風速40M~50Mの暴風を数回体験していますが、コテージ東屋共に、屋根瓦を一枚毎に銅線ワイヤーフックをして頑強な取付をすることで、一度も破損等生じていません。

コテージ (売地側) 坪当り 350,000円 × 10坪 = 3,500,000円
東屋 (売家側) 坪当り 250,000円 × 2坪 = 500,000円
コテージ・東屋合計 = **4,000,000円**

【外構部エクステリア、照明工事、コテージ、東屋、贈与残置概算合計】

5,300,000円 + 700,000円 + 4,000,000円 = 10,000,000円
(園芸エクステリア) (照明器具, 工事) (コテージ, 東屋) (合計金額)

当売地物件、及び売家物件土地総坪数 **1,052坪** に対して

平均 坪当り 9,500円 が 贈与残置 となります。