



2016年11月21日

サンプル 様

# 賃料査定提案書

株式会社サンプルホーム

担当： 住井 太郎

TEL： 000-0000-0000

- この賃貸に関する提案書は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。
- この提案書に記載された内容は、その後の法令改正や市場動向等により変化する可能性があります。
- この提案書は、弊社独自の調査に基づいております。
- 現地を確認してない場合は机上での査定価格になりますので、ご参考までにお願いします。
- 複製または第三者への貸与・開示等、目的以外の使用を行なわないよう、お願い申し上げます。
- 査定価格の根拠となるデータは、日本住環境評価センター株式会社が提供しています。

スマイル



# 目次

会社概要

募集・ご入居の流れ

該当物件情報

間取り別平均賃料の推移

地図と事例情報 流通

周辺物件事例データ・駅別賃料データ

項目別評価結果

賃料査定について

付属資料

## 会社概要

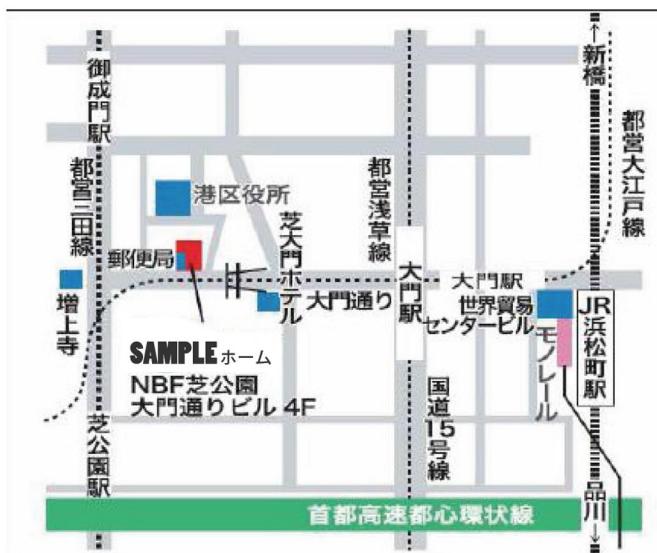
会社名	株式会社サンプルホーム サンプル店舗		
代表取締役	住井 太郎		
所在地	〒103-0012 東京都中央区日本橋堀留町1丁目8番12号		
電話番号	000-0000-0000	FAX番号	000-0000-0001
フリーダイヤル	0120-111-111	メールアドレス	sumaistar@cstyle.co.jp
ホームページ	<a href="http://sample-home.co.jp/">http://sample-home.co.jp/</a>		
免許・登録番号	建設大臣免許(99) 第999999号		
加盟団体	(一社)不動産協会		(一社)全国住宅産業協会
	(一社)不動産流通経営協会		テスト 不動産協会

サンプルホームは、仲介事業の不動産販売ならびに、建設業の工務店 90以上の拠点から成り、中古・新築物件の一戸建て（宅地）やマンションの販売はもちろん、新築物件の請負い、建て替え、リフォーム、土地活用までを手がけております。

さらには火災保険や引っ越し、セキュリティ面でのサービスの充実にも力を入れるなど、住まいにまつわる分野全般に幅広く事業を展開し、顧客第一主義の姿勢を貫いています。

当グループではお客様のあらゆるニーズに応えることができる体制を整え、より地域とお客様に密着した店舗作りを目指しています。

そして、多くの顧客の要望にスピーディに応えるため、随時営業店ネットワークを拡充。幅広いネットワークや膨大な情報量、そして徹底した人材育成による優秀な人材を武器に、お客様への誠実で迅速な対応をモットーとし、今後のさらなる躍進と発展を目指します。



# 募集・ご入居の流れ

## 調査・査定

調査・査定は無料で行っています。

## 基本方針の決定

お客様のご希望をじっくり伺った上で、査定価格を参考に決定します。

## 媒介契約の締結

賃料価格を決定し、お客様と当社の間で媒介契約を決定します。

## 賃貸人の募集

店頭での提示、指定流通機構への登録、情報誌・物件検索サイト掲載などの販売活動を通して、ご入居希望者を広く募ります。

## ご案内・交渉

ご入居希望者の見学や賃貸契約締結に向けた交渉など、募集活動をサポートします。

## 賃貸契約締結

ご契約に関わる事項を決定。貸主様・借主様双方の間で、不動産賃貸契約を締結します。

## お引渡し

鍵のお引渡しが完了するまで、当社が適切にお手伝いします。

## ご入居後のフォロー

ご入居者様へのフォローアップも当社が適切に行います。

## その他の賃貸のサポート体制

お急ぎの場合は、弊社で即金買取も行っておりますので、  
お気軽にご相談下さい

# 該当物件情報

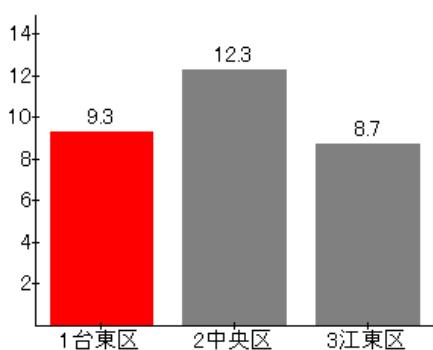
## 算出該当物件

物件概要	物件名称	グランスイート日本橋人形町		
	所在地	東京都中央区日本橋人形町2丁目7番地5号		
	階数	地上17階	号室 / 所在階	411号室 / 4階
	最寄沿線	日比谷線		人形町
	徒歩分数	1分		バス所要時間
	建物構造	鉄筋コンクリート		竣工年月
	間取り	1LDK		方位
	壁芯・登記簿	壁芯	専有面積	42.16m <sup>2</sup>
	バルコニー	11.63m <sup>2</sup>		

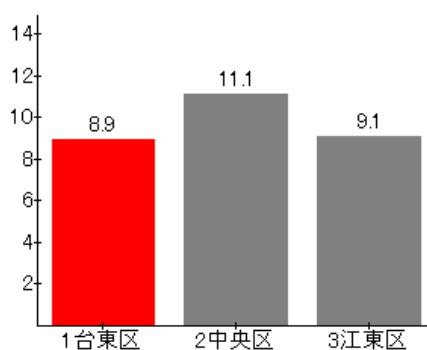
## 平均賃料の推移

間取り : 1LDK

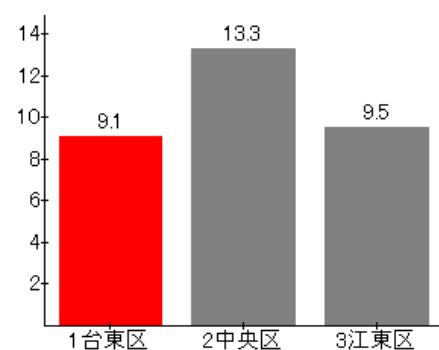
西暦2013年



西暦2014年



西暦2015年



# 地図と事例情報 流通

## 査定物件所在地と 主な流通物件



	所在地	駅名	駅距離	m <sup>2</sup> 単価	専有面積	築年月	価格
1	中央区日本橋人形町2	人形町	徒歩1分	3,561	42.12	2005年4月	150,000
2	中央区日本橋馬喰町1	小伝馬町	徒歩4分	3,330	42.04	2005年11月	140,000
3	中央区日本橋小網町	茅場町	徒歩5分	3,313	41.95	2005年6月	139,000
4	中央区東日本橋1	人形町	徒歩10分	3,279	42.69	2005年6月	140,000
5	中央区日本橋兜町	東京	徒歩9分	3,375	41.48	2005年2月	140,000

# 事例情報 流通

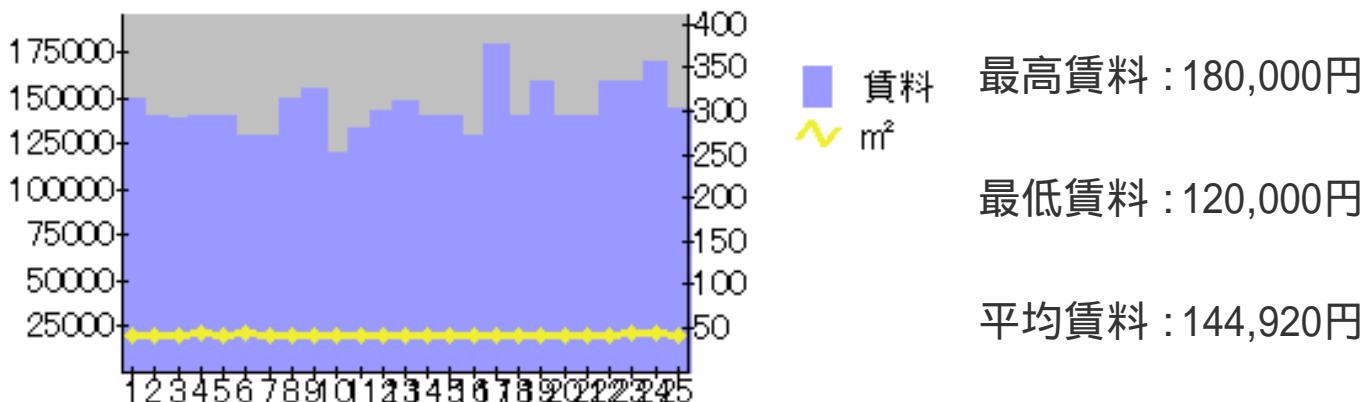
## その他 流通物件

	所在地	駅名	駅距離	m <sup>2</sup> 単価	専有面積	築年月	価格
6	中央区日本橋浜町3	浜町	徒歩6分	3,035	42.84	2005年3月	130,000
7	中央区日本橋浜町3-18	水天宮前	徒歩6分	3,149	41.28	2005年7月	130,000
8	中央区日本橋箱崎町	水天宮前	徒歩1分	3,638	41.23	2005年5月	150,000
9	中央区日本橋箱崎町	水天宮前	徒歩1分	3,759	41.23	2005年5月	155,000
10	中央区日本橋浜町2	人形町	徒歩4分	2,911	41.23	2005年5月	120,000
11	中央区日本橋浜町3	浜町	徒歩6分	3,228	41.20	2005年3月	133,000
12	中央区日本橋浜町3	浜町	徒歩6分	3,471	41.20	2005年3月	143,000
13	中央区日本橋浜町3	浜町	徒歩5分	3,592	41.20	2005年3月	148,000
14	中央区日本橋本町3	神田	徒歩10分	3,415	41.00	2005年11月	140,000
15	中央区日本橋馬喰町1-2	馬喰町	徒歩4分	3,420	40.93	2005年11月	140,000
16	中央区日本橋馬喰町1-2	浅草橋	徒歩8分	3,176	40.93	2005年11月	130,000
17	中央区日本橋浜町3	浜町	徒歩4分	4,401	40.90	2005年3月	180,000
18	中央区日本橋浜町3	浜町	徒歩4分	3,423	40.90	2005年3月	140,000
19	中央区日本橋堀留町1-1	人形町	徒歩2分	3,919	40.83	2005年1月	160,000
20	中央区東日本橋3-9	馬喰横山	徒歩1分	3,429	40.83	2005年10月	140,000
21	中央区日本橋浜町3-28	浜町	徒歩6分	3,430	40.82	2005年3月	140,000
22	中央区日本橋堀留町1	人形町	徒歩5分	3,922	40.80	2005年3月	160,000
23	中央区日本橋人形町2	人形町	徒歩1分	3,674	43.55	2005年3月	160,000
24	中央区日本橋人形町2-7	人形町	徒歩1分	3,904	43.55	2005年3月	170,000
25	中央区日本橋蛎殻町1	水天宮前	徒歩1分	3,557	40.76	2005年7月	145,000

# 周辺物件事例データ・駅別賃料データ

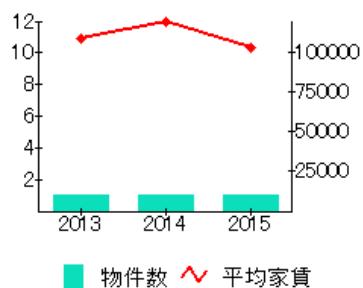
## 周辺物件事例データ

現在の募集状況



## 駅別賃料データ

茅場町駅周辺の賃貸物件(1LDK)



八丁堀駅周辺の賃貸物件(1LDK)



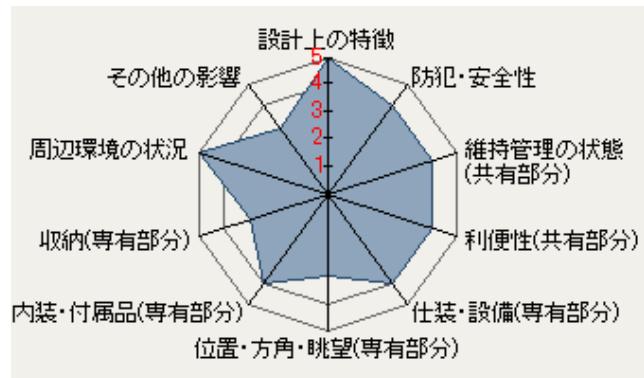
水天宮前駅周辺の賃貸物件(1LDK)



# 項目別評価結果

## 該当項目の評価

評価項目	
設計上の特徴	
防犯・安全性	
維持管理の状態(共有部分)	
利便性(共有部分)	
仕装・設備(専有部分)	
位置・方角・眺望(専有部分)	
内装・付属品(専有部分)	
収納(専有部分)	
周辺環境の状況	
その他の影響	



# 賃料査定（1ヶ月分） - ご提案 -

## 査定算出額

¥140,735 ~ ¥148,735

2016年11月21日

- 対象不動産と条件が近い物件の取引事例を多く収集し、いくつかの事例を選択し、取引価格の事例から必要に応じて対象物件の地域要因や個別的要因を含め、比較評価する方法です。評価額はあくまでも推計値です。この賃料を保証するものではありません。

## 賃料ご提案額

¥150,000 ~ ¥158,000

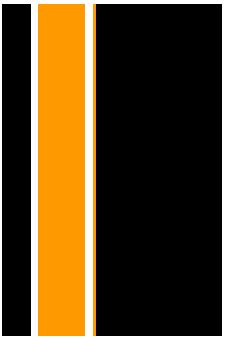
この度はサンプルホームに査定の依頼を頂きまして誠にありがとうございました。今回、担当をさせていただきます樋口と申します。

さて、今回はお部屋を拝見させていただいておりませんので、あくまでの机上での査定となりますので予めご了承下さい。

対象物件については、平成18年4月築とまだ築年数が4年と築浅物件として、現在新築マンションの供給不足の状況においても人気があります。

広さは55平米とコンパクトながらも、間取りが3LDKタイプのため、購入ターゲットとなるお客様の層も広く、好条件でのお取引が見込めます。

分譲当時の価格も参考にしながら、周辺での取引事例、現在売りに出てる中古マンションなどの価格も考慮し、上記査定価格を算出しました。



## 付属資料