



2016年11月21日

サンプル 様

売却査定提案書

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。
- ・この提案書の有効期限は、ご提案日より1ヶ月とさせて頂きます。
- ・この提案書は、弊社独自の調査に基づいております。
- ・現地を確認してい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。



目 次

- 会社概要
- ご売却の流れ
- 該当物件情報
- 地図と事例情報 流通
- 地図と事例情報 成約
- 近隣エリアの成約事例
- 当該マンションの成約事例
- 取引事例比較法・収益還元法による算出結果
- 項目別評価結果
- 査定価格について
- 付属資料
- 土地評価に用いる 3 つの基準

会社概要

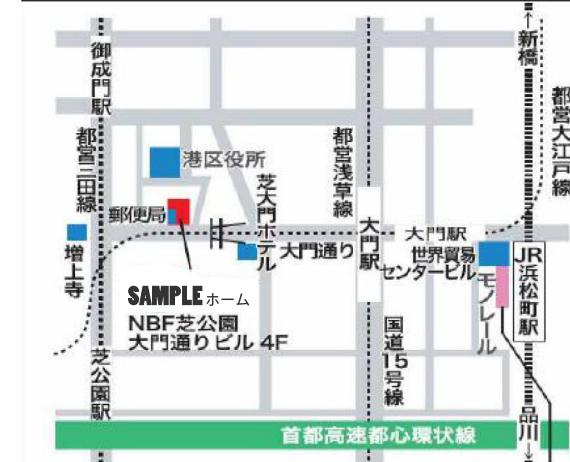
会社名	株式会社サンプルホーム サンプル店舗		
代表取締役	住井 太郎		
所在地	〒103-0012 東京都中央区日本橋堀留町1丁目8番12号		
電話番号	000-0000-0000	FAX番号	000-0000-0001
フリーダイヤル	0120-111-111	メールアドレス	sumaistar@cstyle.co.jp
ホームページ	http://sample-home.co.jp/		
免許・登録番号	建設大臣免許(99) 第999999号		
加盟団体	(一社)不動産協会	(一社)全国住宅産業協会	
	(一社)不動産流通経営協会	テスト 不動産協会	

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。



ご売却の流れ

売却のご相談

売却のご相談は、私 赤羽橋 達郎まで頂ければ幸いです。

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、査定価格を参考にして決定します。

媒介契約の締結

売却価格を決定し、お客様と当社の間で媒介契約を締結します。

購入者の募集

店頭での提示、指定流通機構登録、新聞折込・情報誌・物件検索サイト掲載などの販売活動を通して、ご購入者を広く募ります。

ご案内・交渉

ご購入希望者の見学や売買契約締結に向けた交渉など、売却活動をサポートします。

売買契約締結

ご契約に関わる事項を決定。売主様・買主様双方の間で、不動産売買契約を締結します。

決済前手続き

登記の申請や諸費用の手続き、最終の現地立会いも行います。

お引渡し

お引渡しが完了するまで、当社が適切にお手伝いいたします。

その他のご売却のサポート体制

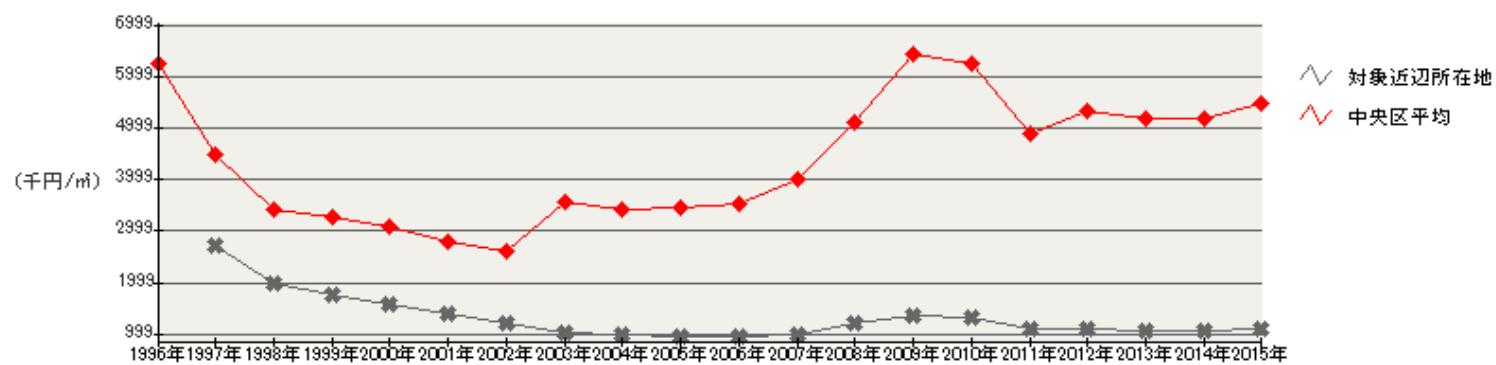
お急ぎの場合は、弊社で即金買取も行っておりますので、お気軽にご相談下さい。

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		
	階数	地上17階	総戸数	145戸
	最寄沿線	日比谷線	最寄駅	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(RC)	竣工年月	2005年03月
	間取り	1LDK	専有面積	42.16m ²
	号室 / 所在階	411号室 / 4階	バルコニー	11.63m ²
	方位	北西	壁芯・登記簿	壁芯

公示地価の推移（査定物件所在地付近参照）



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	m²単価	専有面積	築年月	価格
1 中央区東日本橋1	東日本橋	徒歩4分	698,100	42.69	2005年5月	29,800,000
2 中央区東日本橋1	東日本橋	徒歩4分	620,800	42.69	2005年5月	26,500,000
3 中央区東日本橋2	東日本橋	徒歩3分	795,800	41.47	2005年1月	33,000,000
4 中央区日本橋浜町3	水天宮前	徒歩5分	649,200	41.28	2005年6月	26,800,000
5 中央区日本橋浜町3	水天宮前	徒歩5分	847,900	41.28	2005年6月	35,000,000

事例情報 流通

その他 流通物件

	所在地	駅名	駅距離	m ² 単価	専有面積	築年月	価格
6	中央区東日本橋2	東日本橋	徒歩3分	658,200	40.72	2005年12月	26,800,000
7	中央区東日本橋2	東日本橋	徒歩3分	736,700	40.72	2005年10月	30,000,000
8	中央区日本橋蛎殻町1	水天宮前	徒歩1分	906,400	43.69	2005年7月	39,600,000
9	中央区日本橋蛎殻町1	水天宮前	徒歩1分	773,600	43.69	2005年7月	33,800,000
10	中央区日本橋人形町2	人形町	徒歩1分	882,000	40.59	2005年3月	35,800,000
11	中央区東日本橋3	馬喰横山	徒歩2分	685,200	40.57	2005年2月	27,800,000
12	中央区日本橋浜町3	水天宮前	徒歩4分	906,800	43.89	2005年8月	39,800,000
13	中央区東日本橋3	東日本橋	徒歩2分	908,700	43.91	2005年3月	39,900,000
14	中央区東日本橋3	東日本橋	徒歩2分	767,800	44.02	2005年11月	33,800,000
15	中央区東日本橋3	東日本橋	徒歩1分	667,200	40.17	2005年10月	26,800,000
16	中央区東日本橋3	東日本橋	徒歩1分	771,700	40.17	2005年10月	31,000,000
17	中央区東日本橋3	東日本橋	徒歩1分	891,200	40.17	2005年10月	35,800,000
18	中央区東日本橋3	東日本橋	徒歩1分	891,300	40.17	2005年10月	35,800,000
19	中央区東日本橋3	東日本橋	徒歩2分	722,100	40.16	2005年3月	29,000,000
20	中央区東日本橋3	東日本橋	徒歩2分	697,200	40.16	2005年3月	28,000,000
21	中央区東日本橋3	東日本橋	徒歩2分	694,300	40.04	2005年3月	27,800,000
22	中央区日本橋蛎殻町1-31	水天宮前	徒歩2分	1,119,200	40.03	2005年1月	44,800,000
23	中央区日本橋蛎殻町1	水天宮前	徒歩2分	687,000	40.03	2005年1月	27,500,000
24	中央区日本橋蛎殻町1	水天宮前	徒歩2分	949,300	40.03	2005年1月	38,000,000
25	中央区日本橋箱崎町	水天宮前	徒歩2分	638,100	44.35	2005年7月	28,300,000

地図と事例情報 成約

査定物件所在地と 主な成約物件



所在地	駅名	駅距離	m ² 単価	専有面積	築年月	成約日	価格
1 中央区日本橋久松町	馬喰横山	徒歩2分	890,900	55.00	2006年-月	2015年4月～6月	49,000,000
2 中央区日本橋中洲	水天宮前	徒歩4分	654,500	55.00	2004年-月	2013年10月～12月	36,000,000
3 中央区日本橋茅場町	茅場町	徒歩2分	714,200	35.00	2006年-月	2013年7月～9月	25,000,000
4 中央区日本橋兜町	日本橋	徒歩3分	875,000	40.00	2006年-月	2013年4月～6月	35,000,000
5 中央区日本橋茅場町	茅場町	徒歩2分	800,000	55.00	2006年-月	2013年4月～6月	44,000,000

事例情報 成約

その他 成約物件

	所在地	駅名	駅距離	m ² 単価	専有面積	築年月	成約日	価格
6	中央区日本橋蛎殻町	水天宮前	徒歩1分	785,700	70.00	2005年-月	2013年4月～6月	55,000,000
7	中央区日本橋茅場町	茅場町	徒歩3分	781,800	55.00	2006年-月	2012年4月～6月	43,000,000
8	中央区日本橋箱崎町	水天宮前	徒歩2分	675,000	40.00	2005年-月	2011年7月～9月	27,000,000
9	中央区日本橋蛎殻町	水天宮前	-	960,000	25.00	2005年-月	2011年1月～3月	24,000,000
10	中央区日本橋兜町	茅場町	徒歩1分	622,200	45.00	2005年-月	2010年10月～12月	28,000,000
11	中央区日本橋箱崎町	水天宮前	徒歩2分	600,000	40.00	2005年-月	2010年10月～12月	24,000,000
12	中央区日本橋蛎殻町	水天宮前	徒歩3分	822,200	45.00	2005年-月	2010年10月～12月	37,000,000
13	中央区日本橋浜町	浜町	-	833,300	60.00	2005年-月	2010年7月～9月	50,000,000
14	中央区日本橋箱崎町	水天宮前	徒歩3分	725,000	40.00	2005年-月	2010年4月～6月	29,000,000
15	中央区日本橋馬喰町	馬喰町	-	6,400,000	25.00	2004年-月	2010年1月～3月	160,000,000
16	中央区日本橋箱崎町	水天宮前	徒歩2分	625,000	40.00	2005年-月	2009年10月～12月	25,000,000
17	中央区日本橋蛎殻町	水天宮前	-	745,400	55.00	2005年-月	2009年7月～9月	41,000,000
18	中央区日本橋蛎殻町	水天宮前	徒歩2分	488,800	45.00	2005年-月	2009年7月～9月	22,000,000
19	中央区東日本橋	馬喰横山	徒歩1分	942,800	35.00	2004年-月	2009年4月～6月	33,000,000
20	中央区日本橋蛎殻町	水天宮前	-	644,400	45.00	2005年-月	2009年1月～3月	29,000,000
21	中央区日本橋蛎殻町	水天宮前	-	766,600	30.00	2005年-月	2009年1月～3月	23,000,000
22	中央区日本橋箱崎町	水天宮前	徒歩2分	775,000	40.00	2005年-月	2008年10月～12月	31,000,000
23	中央区日本橋兜町	茅場町	徒歩1分	911,100	45.00	2005年-月	2008年7月～9月	41,000,000
24	中央区日本橋堀留町	小伝馬町	徒歩3分	820,000	50.00	2004年-月	2008年7月～9月	41,000,000
25	中央区日本橋浜町	水天宮前	徒歩4分	1,046,100	65.00	2005年-月	2008年4月～6月	68,000,000

近隣エリアの成約事例

- ・成約物件は過去の事例も含むため、現在の相場と相違する場合がございます。
- ・当該物件と条件の近い物件データを抽出しております。



当該マンションの成約事例

- ・成約物件は過去の事例も含むため、現在の相場と相違する場合がございます。
- ・当該物件と条件の近い物件データを抽出しております。



取引事例比較法による算出結果

査定算出額

¥30,846,996

査定算出日 2016年11月21日

1m²単価

坪単価

¥731,665

約242万円

- ・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。この価格での売買を保証するものではありません。

収益還元法による算出結果(参考)

査定算出額

¥29,323,333

査定算出日 2016年11月21日

1m²単価

坪単価

¥695,525

約230万円

- ・不動産の収益に着目し、その不動産から得られるべき利益から現在価格を評価する方法です。
- 一定期間の純利益を還元利回り（周辺相場における類似物件の利回りを参考）で還元して価格を求めています。
- 評価額はあくまでも推計値です。この価格での売買を保証するものではありません。

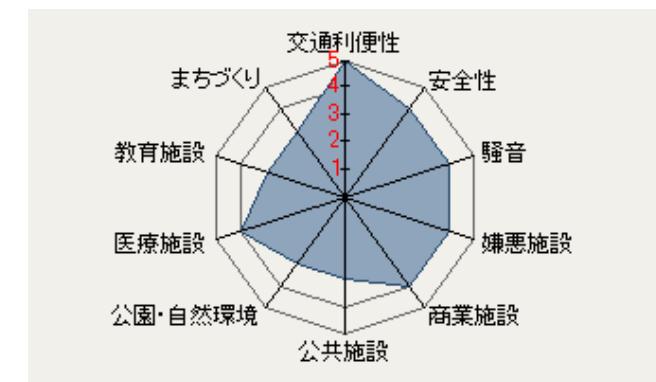
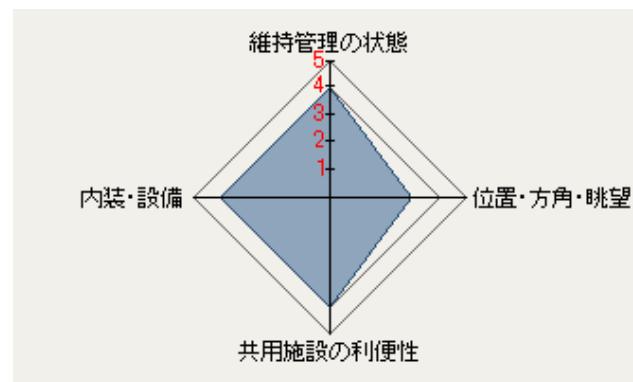
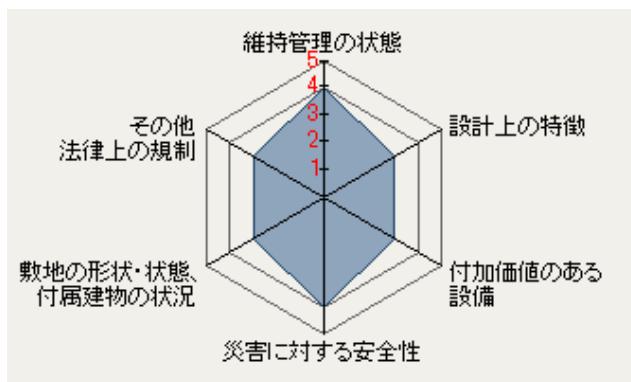
項目別評価結果

該当項目の評価

建物全体・敷地・共用部分	
維持管理の状態	
設計上の特徴	
付加価値のある設備	
災害に対する安全性	
敷地の形状・状態、付属建物の状況	
その他法律上の規制	

専有部分	
維持管理の状態	
位置・方角・眺望	
共用施設の利便性	
内装・設備	

周辺環境	
交通利便性	
安全性	
騒音	
嫌悪施設	
商業施設	
公共施設	
公園・自然環境	
医療施設	
教育施設	
まちづくり	



査定価格 - ご提案 -

査定算出額

査定算出日 2016年11月21日

¥29,323,333 ~ ¥30,846,996

売出ご提案額

¥30,669,399 ~ ¥32,263,003

この度は私たちサンプルホームに不動産価格査定のご相談をいただきまして誠にありがとうございます。

ご相談いただきました内容につきましてはグループとして30年間積み重ねた経験ノウハウを生かし、お客様にとって最適なアドバイスをさせて頂きます。

どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

ご所有不動産の査定について見解をお伝えさせていただきます。

ご提案するスタート価格は3,060万円～3,220万円です。

築年数や、構築・管理状況をそのまま査定にいれてしまいますとかなり厳しい査定価格となりました。

しかし、下記の理由により査定価格を越える上記のチャレンジ価格での販売の可能性をご提案させていただきます。

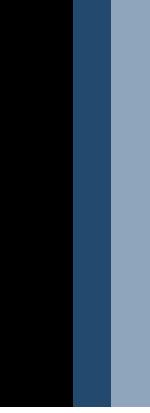
1. 広めとはいえませんが、東南角部屋で日当たりがよくさらにパノラマが広がる展望がすばらしい点

2. 該当エリアは「人形町」徒歩1分の好立地であり商業施設が豊富にあるという点

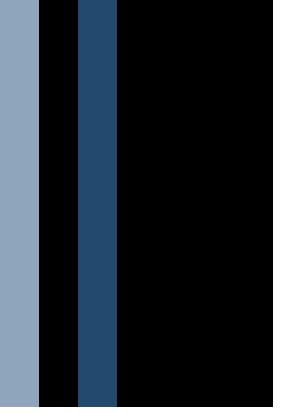
これからの不動産市場動向線によって住宅の購入を検討されるお客様が多くなります。

価格的な値ごろ感で検討客の数が見込める時期にありますので時期を見ながら戦略的にすこしでもサンプル様の利益につながるようご提案させて頂きます。

どうぞご検討くださいませ。



付属資料



土地評価に用いる3つの基準

路線価とは

路線価には「相続税路線価」と「固定資産税路線価」の2種類があり、一般的に「路線価」といえば「相続税路線価」の事を指します。「固定資産税路線価」は、一つひとつの土地の固定資産税評価額を決める際の基準となる価格です。

相続税路線価は、相続税および贈与税の算定基準となる土地評価額で、後ほど説明する公示地価の8割程度が目安とされています。調査は相続税法に基づいて行われ、国税庁（国税局）がそれぞれの価格を決定します。

公示地価とは

公示地価は公共事業用地の取得価格算定の基準とされるほか、「一般の土地取引価格に対する指標となること」「適正な地価の形成に寄与すること」が目的とされています。そのため、それぞれの土地がもつ本来の価値（売り手にも買い手にも偏らない客観的な価値）を評価することになっており、現存する建物などの形態に関わらず、対象土地の効用が最高度に発揮できる使用方法を想定したうえでの評価が行われます。

それぞれの地点につき、2人以上の不動産鑑定士が別々に鑑定評価を行い、その結果を調査したうえで価格が決定されるため、標準地の単位面積あたりの“正常な価格”（更地価格）だというのが建前です。

基準地価とは

公示地価とよく似たものに基準地価があり、調査は昭和50年以降、実施されています。価格の性質や目的、評価方法などは公示地価とほぼ同様に考えて差し支えなく、大きく異なるのは価格時点（基準日）が7月1日（公示地価は1月1日）である点です。こちらは毎年9月20日頃に公表されます。