

A 様

不動産売却価格ご提案書

(戸建住宅版)

査定算出日 2022年 2月 1日

株式会社アースコンサルティングオフィス

所在地 : 大阪市北区西天満2-6-8 堂島ビルディング3F

電話 : 06-6809-1097

担当 : ○○

- この報告書は「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。他の用途にご利用いただくことはできませんので、ご注意ください。
- この報告書に記載された内容は、ご報告年月日現在のものですので、その後の法令改正や市場動向などにより変化が生じる可能性があります。
- この報告書は、公益財団法人不動産流通推進センターの「既存住宅価格査定マニュアル」を利用して、作成したものです。

目 次

- 査定不動産の概要
- 査定不動産の特徴
- 周辺取引事例
- 周辺売出事例
- 付近の公示価格等
- 土地の評価
- 建物の評価
- 査定結果
- 売出価格のご提案
- 弊社からのご案内
- 附属資料



□ 査定不動産の概要

■土地の概要	
所在地	大阪府大阪市旭区高殿 7 丁目
交通	京阪電気鉄道京阪線 森小路 徒歩 5分 地下鉄谷町線 関目高殿 徒歩5分
土地面積	98.39㎡ (29.76坪)
方位	
幅員	3m以上 4m未満 (車両進入可能)
形状	極端に不整形
間口	3.0m
供給処理施設	
その他の 画地状況	路地状敷地：該当する 路地状部分の奥行：12.8m 路地状部分の面積：38.52㎡
	崖地・法地：
	都市計画道路予定地：
	高圧線下地：
前面道路との高低差：	
都市計画	市街化区域
用途地域	その他 (建ぺい率 80% 容積率 200%)
現況・その他	
特記事項	

■建物の概要	
建物面積	83.46㎡ (25.25坪)
建物構造	木造軸組
建物建築年月	2007年7月
階数	3階建て
間取り	5LDK
用途	住居
特記事項	

□ 査定不動産の特徴

セールスポイント	地下鉄谷町線「関目高殿」駅、京阪線「森小路」駅までそれぞれ徒歩5分で2WAYアクセス可能。駅周辺には飲食店やスーパーがあり便利な立地です。
----------	---

□ 周辺の取引事例

種別	取引年月日	所在地 交通	土地・建物面積	方位	取引価格 (万円)	採用 事例
土地	2021年6月25日	大阪府大阪市旭区新森3丁目 京阪電気鉄道京阪線 森小路 徒 歩 5分	105.78㎡ (32.00坪)		3,800 (㎡単価35.9)	

□ 周辺の売出事例

種別	売出年月日	所在地 交通	土地・建物面積	方位	売出価格 (万円)

□ 付近の公示価格等（ご参考）

<p>(必要に応じて、官公庁等から公表されている公示地価等の数表・グラフを貼付してご活用ください。)</p> <p>(団体・民間企業等が作成している著作物に関しては、転載可能なもののみ)</p> <p>※不動産価格の基本的な情報である地価の時系列推移（市況の方向性）を示すことで、 売り出し価格設定の参考にすることもできます。</p>

- 公示地価：地価公示法に基づき国土交通省が全国約2.6万地点の毎年1月1日時点の標準価格を公表するもの
- 基準地価（都道府県地価調査）：国土利用計画法に基づき都道府県知事が全国約2.3万地点の毎年7月1日時点の標準価格を公表するもの

■査定不動産と周辺事例の所在マップ



■ 土地の評価

査定価格 2,528万円

<算出式>

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{査定地評点} & & & \\ & & & \boxed{77.6} & & & \\ \text{事例地単価} & & & \text{査定地評点} & & \text{査定地の面積} & \text{査定価格} \\ \boxed{35.9} & \text{万円/m}^2 & \times & \frac{\boxed{77.6}}{\boxed{108.5}} & \times & \boxed{98.39} \text{ m}^2 & = \boxed{2,528} \text{ 万円} \\ & & & \text{事例地評点} & & & \end{array}$$

■評価の内容

●土地の査定価格は、査定不動産の土地の評点と事例地の評点を比較して算出します。

項目	査定地	事例地	評価の考え方
①交通の便	8.5	8.5	駅までの徒歩圏・バス便の利便性を評価
②近隣の状況	0.0	0.0	店舗・公共施設等への利便性、街並みを評価
③環境	0.0	0.0	騒音・振動、日照・採光、眺望・景観の良否を評価
④供給処理施設	0.0	0.0	排水施設、ガス施設の整備水準を評価
⑤街路状況	-5.0	0.0	土地の方位、前面道路の幅員、街路の整備状況を評価
⑥画地の状況	0.0	0.0	土地の間口、形状の良否を評価
⑦その他画地の状況	-25.9	0.0	路地状敷地、崖地、都市計画予定地等の有無を評価
合計	77.6	108.5	100+①+②+③+④+⑤+⑥+⑦

■評価に関するコメント

■査定条件表（土地）

項目名		査定地情報	評点	事例地情報	評点
1. 交通の便		小計	8.5	小計	8.5
主たる移動手段		鉄道・バス		鉄道・バス	
徒歩圏・バス圏		徒歩圏		徒歩圏	
徒歩	徒歩分	5分	8.5	5分	8.5
バス圏	バス分				
	バス停までの徒歩分				
	バス運行頻度				
2. 近隣の状況		小計	0.0	小計	0.0
店舗への距離		徒歩10分以内にあり	0.0	徒歩10分以内にあり	0.0
公共施設の利便性			0.0		0.0
街並み			0.0		0.0
近隣の利用の状況			0.0		0.0
3. 環境		小計	0.0	小計	0.0
騒音・振動			0.0		0.0
日照・採光等			0.0		0.0
眺望・景観			0.0		0.0
4. 供給処理施設		小計	0.0	小計	0.0
排水施設			0.0		0.0
ガス施設			0.0		0.0
5. 街路状況		小計	-5.0	小計	0.0
方位			0.0		0.0
幅員		3m以上 4m未満（車両進入可能）	-5.0		0.0
路面の状況			0.0		0.0
周辺街路の整備・配置			0.0		0.0
公道・私道の別			0.0		0.0
6. 画地の状況		小計	0.0	小計	0.0
間口		3.0m	0.0		0.0
形状		極端に不整形	0.0		0.0
7. その他の画地の状況		小計	-25.9	小計	0.0
路地状敷地		該当する	-25.9		0.0
路地状部分の奥行		12.8m			
路地状部分の面積		38.52㎡			
崖地・法地			0.0		0.0
崖地・法地部分の面積					
利用の可否					
崖地・法地方位					
都市計画道路予定地			0.0		0.0
高圧線下地			0.0		0.0
該当部分の面積					
該当部分の減価率					
前面道路との高低差			0.0		0.0

■ 建物の評価

査定価格 664万円

<算出式>

- ①標準建築費<単価> (175,700円/㎡) ×規模修正率×新耐震基準適合性×建物全体の品等格差率
＝再調達単価 (16.4万円/㎡)
- ②再調達単価 (16.4万円/㎡) ×現価率＝現在単価 (7.8万円/㎡)
- ③現在単価 (7.8万円/㎡) ×総延床面積 (83.46㎡) ×付加価値率＝建物価格 (664万円)
- ④建物価格 (664万円) ×補正率
－補修費用 (0万円) =建物査定価格 (664万円)

※この計算式は、建物査定価格の算出方法をわかりやすく簡易に表示しているものです。

■評価の内容

●標準建築費 (単価)	標準的な建築材料を使用して新築する場合の建築請負単価で毎年、地域別、構造・工法別に設定されます。
●規模修正率	建物規模の大小により、建築費を修正するための比率です。
●新耐震基準適合性	1982年1月以降の建物は新耐震基準を、2001年1月以降の木造住宅はより高い耐震性を満たすと判断し、建築費を修正するための比率です。
●品等格差率	建物に使用されている建築材料の品等 (グレード) に応じて、建築費を修正するための比率です。
●基礎・躯体の状態	基礎などの維持管理状態や建物状況調査の結果に応じて、建築費を修正するための比率です。
●現価率	建築後の経過年数に応じて減少する建物価格が、新築価格に対してどの程度現存しているかを示す比率です。 なお、適切なりフォームや維持管理を行っている場合は、この比率が高くなり評価額が上昇します。
●付加価値率	建物の性能を示す資料の保有状況や付加価値的な設備の有無を評価し、査定価格の割増を行なうための比率です。
●補正率	建物の外観等の良否に応じて、建物価格を加減するための比率です。

■評価に関するコメント

■査定条件表（建物）

項目名	査定物件情報	評点	備考	
1. 基本情報				
標準建築費（単価）	175,700円/㎡		所在地：大阪府 構造（工法）：木造軸組	
規模修正率		1.00	延床面積：83.46㎡ (135㎡以上：0.95、75～135㎡：1.00、75㎡未満：1.05)	
築年月	2007年7月			
経過年数	15年		査定日：2022年1月28日	
新耐震基準の適合性	適合（2001年以降）	1.00		
2. 建物のグレード				
基礎・躯体	Cランク		耐用年数：30年	
外部仕上げ	屋根材	C仕様	0.70	
	外壁材	C仕様	0.80	
	外部建具	C仕様	0.80	
内部仕上げ	内部建具		1.00	
			(対象：室内ドア) (対象：ふすま・障子戸)	
	内装仕上げ		1.00	
			(対象：床) (対象：壁) (対象：天井)	
設備	台所		1.00	
	浴室・洗面・トイレ		1.00	
				(対象：浴室) (対象：洗面) (対象：トイレ)
	給排水・給湯設備		1.00	
	照明器具・電気設備		1.00	
3. 部位別のリフォーム・維持管理状態				
基礎・躯体の状態	建物状況調査等			
外部仕上げリフォーム	屋根材	なし		
	外壁材	なし		
	外部建具	なし		
内部仕上げリフォーム	内部建具	なし	(対象：室内ドア、ふすま・障子戸)	
	内装仕上げ	なし	(対象：床・壁・天井)	
設備リフォーム	台所	なし		
	浴室・洗面・トイレ	なし		
	給湯設備	なし		
4. その他の付加価値項目等				
1) 基礎的な資料の整備状況	あり	1.01	新築時の設計図書等	
	あり	1.01	建築基準法に基づく検査済証	
2) 情報開示等に関する評価	なし	1.00	過去1年以内に実施した既存住宅売買瑕疵保険事前検査に適合	
	なし	1.00	「既存住宅状況調査技術者講習」を修了した建築士が過去1年以内に実施した、建物状況調査報告書	
	なし	1.00	白アリ検査に合格（保証の付いたもの）	
	なし	1.00	有効期間内の既存住宅売買瑕疵保険や新築住宅瑕疵保険（転売特約付きに限る）の保険付証明書	
	なし	1.00	専門業者による住宅全体の点検・補修	
3) 新耐震基準に関する評価	なし	1.00	1981年以前築の建物だが耐震適合証明等がある	
	なし	1.00	1982～2000年築の建物だが耐震適合証明等がある	
4) 付加価値設備の評価	なし	1.00	浴室設備（ミストサウナ・ジェットバス等）	
	なし	1.00	給湯設備（エコジョーズ・エコキュート・エネファーム等）	
	なし	1.00	発電設備（太陽光発電・蓄電池・HEMS等）	
	なし	1.00	防犯設備（カードキー、生体認証等）	
	なし	1.00	その他（床暖房・二重サッシ・全館空調等）	
5. 目視による物件の現況評価				
外観	普通	1.00	屋根や外壁の状態	
外構	普通	1.00	門・塀の程度、植栽の手入れの状態	
内装・設備	普通	1.00	壁紙、床、建具、水周り設備の汚れ等	

査定結果

査定算出日：2022年2月1日

■戸建住宅としての総合評価

査定価格 3,224万円

= (土地価格 2,528万円 + 建物価格 664万円) × 流通性比率 (1.01)

●流通性比率とは・・・

お客様の住宅が市場で売しやすい不動産なのか、売りにくい不動産なのかという流通性の度合いを示す比率です。

1.00(100%)を基準とし、マイナス15%からプラス10%の範囲内で、売しやすいければプラス、売りにくければマイナスとして評価します。

■流通性比率を乗じた理由

■ ■ ■ 売出価格のご提案 ■ ■ ■

売出時のご提案価格 2780万円 ~ 3380万円

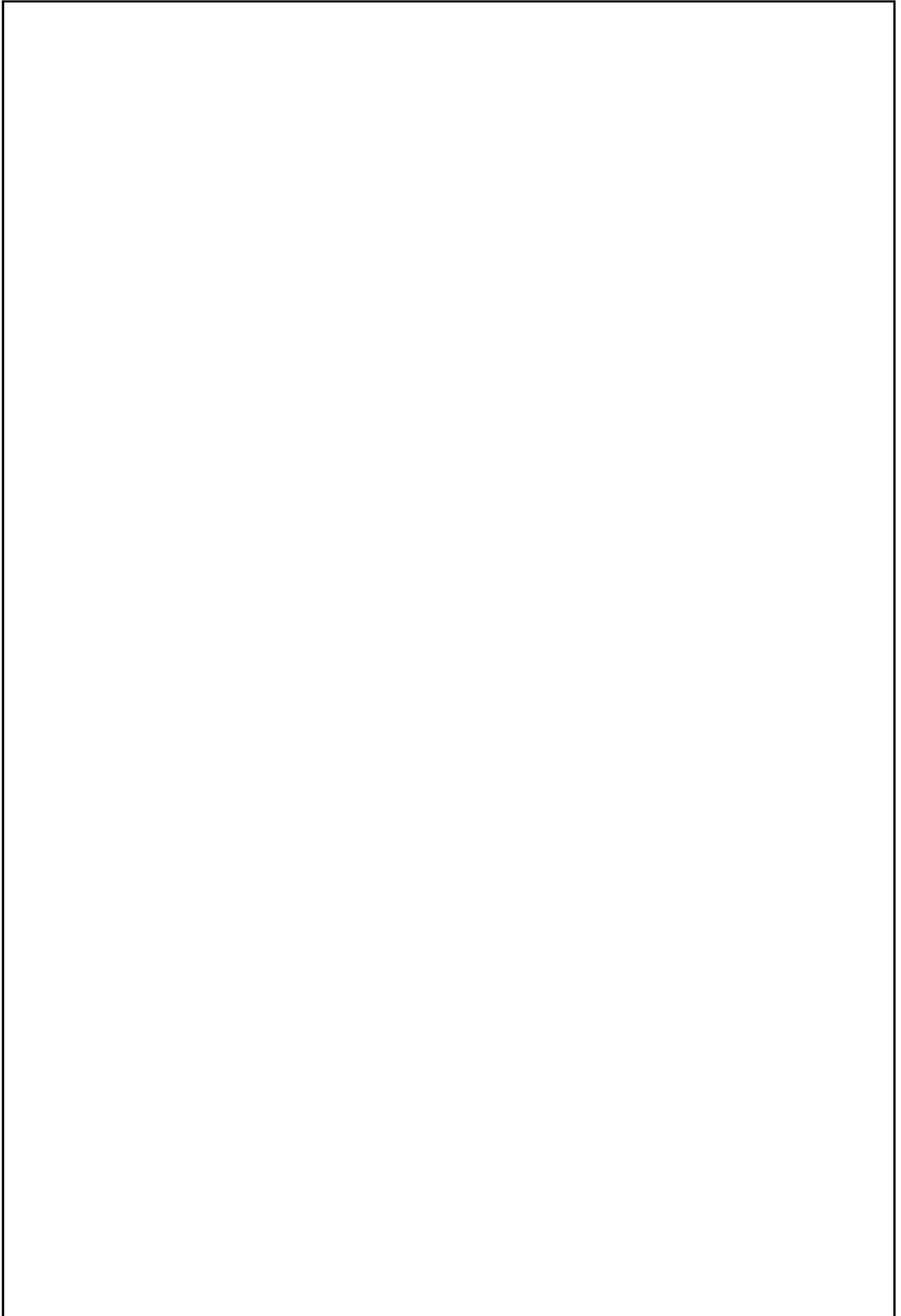
■売り出し価格に関するコメント

※こちらの査定価格は机上価格です。
正確な査定は実際に室内を拝見してご提案したく存じます。

地下鉄谷町線「関目高殿」駅、京阪線「森小路」駅までそれぞれ徒歩5分で2WAYアクセス可能。駅周辺には飲食店やスーパーがあり便利な立地ではあるが、対象物件は旗竿地となっている。竿の部分は軽自動車が駐車できるスペースはある。

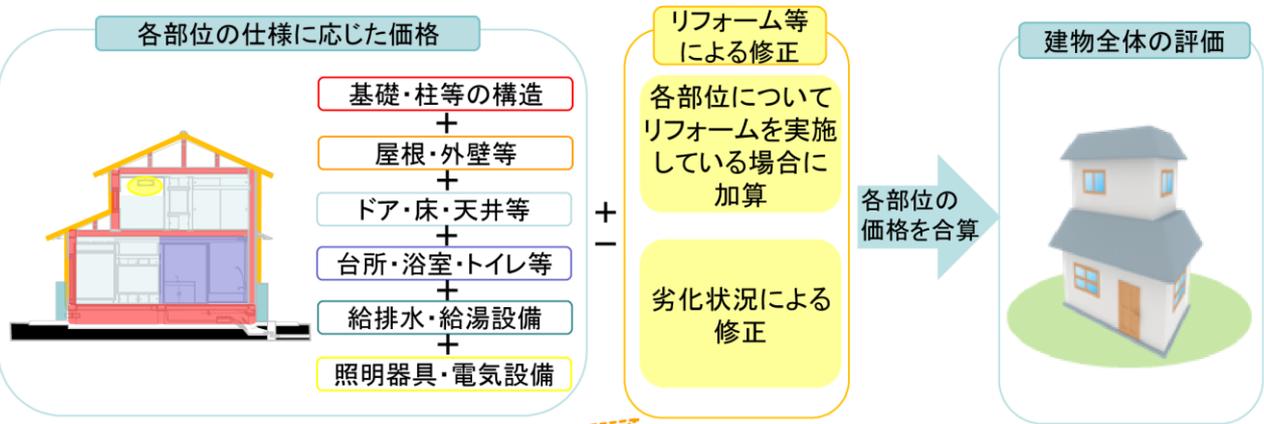
■ 弊社からのご案内

■ 附属資料



■ 建物価格はどのように求められています

各部位の仕様・リフォーム等に応じた価格を合算して建物全体を評価します



建物の部位別のリフォーム履歴、基礎・柱等の構造の劣化状況进行评估します

リフォーム実施の有無を部位別に評価

例 屋根・外壁等の取替
台所・浴室・トイレ等の修理 など

〇〇年に浴室をリフォーム

基礎・柱等の構造の劣化状況

※瑕疵保険事前検査資料等の他、
査定担当者の目視による確認

図面等の資料、点検結果等の情報、付加価値設備等进行评估します

資料の有無

設計図書等

点検結果の情報開示

点検結果報告書

例: 建築士等の専門機関が実施した
インスペクション結果報告書、
瑕疵保険事前検査、耐震適合証明等

付加価値設備の有無

例: エコジョーズ、太陽光発電等

査定担当者が外観等を目視により確認して、最終的な建物価格を査定します

査定担当者



外観の状況

庭・塀・門扉等の状況

内装・設備の状況

