

不動産売却価格ご提案書

(マンション版)

査定算出日 2022年 2月 9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

- 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
- 周辺のマンション取引事例
- 周辺のマンション売出事例
- 付近の公示価格等
- マンションの評価
- 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

■ 査定マンションの概要	
所在地	東京都江東区塩浜1丁目
マンション名	ニュートンプレイスサウスコート
交通	東京地下鉄有楽町線 豊洲 徒歩 12分
専有面積	86.93㎡(26.30坪)
築年月	2003年 8月
開口部 (ベランダ等)	45度:南東
間取り	3LDK
総戸数	989戸
地上階数	20階建
所在階数	16階
管理費	18,000円/月
長期修繕積立金	12,200円/月
分譲会社	大成有楽不動産株式会社 他4社
施工会社	株式会社長谷工コーポレーション
管理会社	株式会社長谷工コミュニティ
特記事項	

□ 査定不動産の特徴

セールスポイント	東京メトロ有楽町線「豊洲」駅から徒歩12分、東京メトロ東西線「木場」駅から徒歩12分、JR京葉線「越中島」駅からは徒歩10分と、3駅3路線が徒歩圏内の好立地です。カフェラウンジやゲストルーム、フィットネスルームなど充実の共用施設があります。
----------	--

□ 周辺のマンション取引事例

取引年月日	所在地 交通	築年月	専有面積	間取り	開口部の方位	取引価格 (万円)	採用 事例
2022年1月30日	東京都江東区塩浜1丁目 (ニュートンプレイス サウスコート)	2003年 8月	90.88㎡ (27.49坪)	2SLDK	45度 南東	6,980	

□ 周辺のマンション売出事例

売出年月日	所在地 交通	築年月	専有面積	間取り	開口部の方位	売出価格 (万円)
2022年1月27日	東京都江東区塩浜1丁目 (ニュートンプレイス ノースコート)	2003年 2月	92.50㎡ (27.98坪)	4LDK	南西	7,980

□ 付近の公示価格等（ご参考）

(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。)
(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)

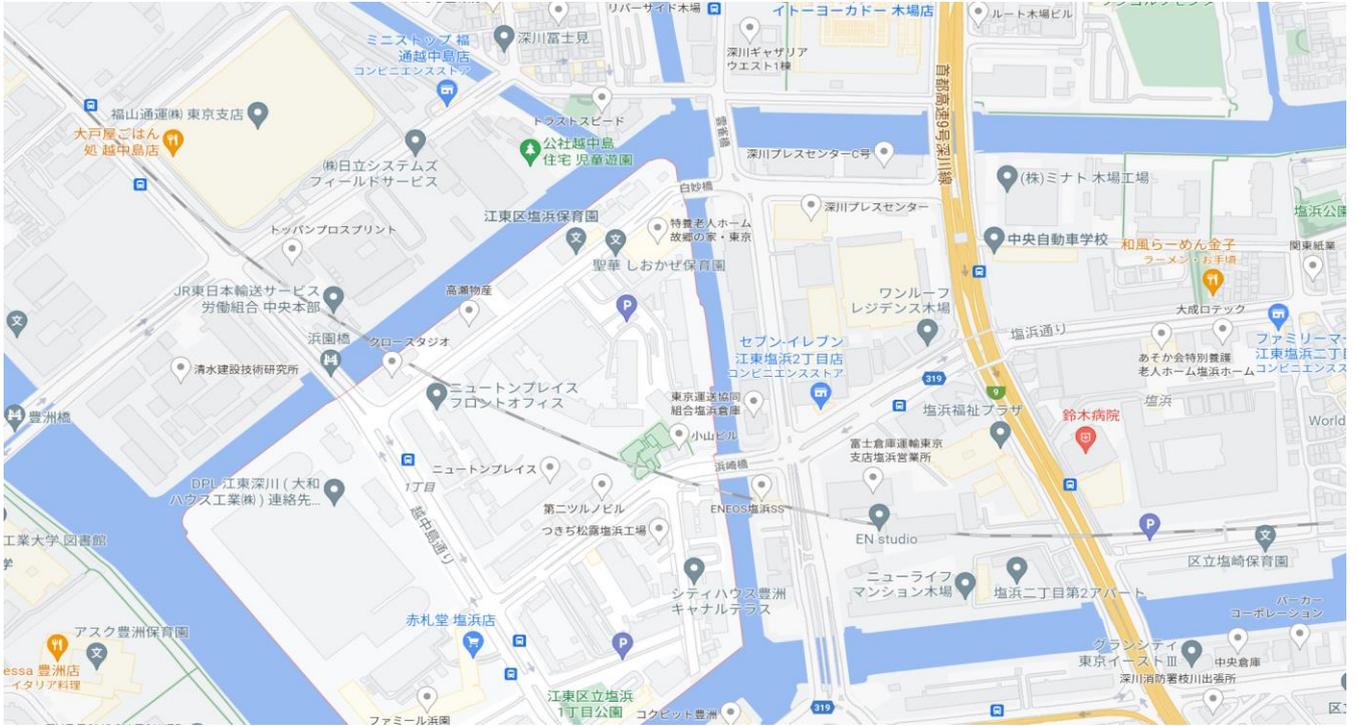
※不動産価格の基本的な情報である地価の時系列推移（市況の方向性）を示すことで、
 売り出し価格設定の参考にすることもできます。

●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

2022年2月9日 株式会社アースコンサルティングオフィス

■ 査定不動産と周辺事例の所在マップ



■ マンションの評価

査定価格 6,610万円

<算出式>

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{査定マンション評点} & & & & \\ & & \boxed{79.1} & & \text{査定マンションの専有面積} & & \text{査定価格} \\ \text{事例マンション単価} & & & \times & & \times & \\ \boxed{76.8} & \text{万円/m}^2 & & \times & \boxed{86.93} & \text{m}^2 & = \boxed{6,610} \text{万円} \\ & & \boxed{79.9} & & & & \\ & & \text{事例マンション評点} & & & & \end{array}$$

■ 評価の内容

・マンションの査定価格は、査定マンションの評点と事例マンションの評点を比較して算出します

	査定 マンション	事例 マンション	評価の考え方
経過年数	-15.5	-15.5	築年月から査定年月までの年数
①交通の便	-7.0	-7.0	駅までの徒歩圏・バス便の利便性を評価
②立地条件	-3.0	-3.0	周辺環境、店舗、公共施設への利便性を評価
③住戸位置	0.6	1.4	所在階、開口部の方位、日照・通風の良否を評価
④専有部分	1.0	1.0	室内の状況、住戸のゆとり、騒音振動、眺望景観等を評価
⑤-1修繕・管理	0.0	0.0	修繕計画、修繕積立金負担額、管理費負担額を評価
⑤-2保守・清掃状況	0.0	0.0	保守・清掃の状況を評価
⑤-3管理員の勤務形態	3.0	3.0	管理員の勤務形態、管理受託形態を評価
⑥敷地	0.0	0.0	土地の権利（所有権等）を評価
⑦-1建物部分	0.0	0.0	建物の外観・エントランスの状況、耐震・省エネ性能を評価
⑦-2設備・施設部分	0.0	0.0	セキュリティ・インターネットの状況を評価
合計	79.1	79.9	100+①+②+③+④+⑤-1+⑤-2+⑤-3+⑥+⑦-1+⑦-2

■ 評価に関するコメント

■ 査定条件表（マンション）

項目名	査定マンション情報	評点	事例マンション情報	評点
[基本情報]				
経過年数	18年	-15.5	18年	-15.5
1. 交通の便	小計	-7.0	小計	-7.0
徒歩圏・バス圏	徒歩圏		徒歩圏	
徒歩圏	徒歩分	-7.0	12分	-7.0
バス圏	バス分			
	バス停までの徒歩分			
	バス運行頻度			
2. 立地条件	小計	-3.0	小計	-3.0
周辺環境	やや劣る（住商混在地）	-3.0	やや劣る（住商混在地）	-3.0
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
公共施設利用の利便性	普通	0.0	普通	0.0
3. 住戸位置	小計	0.6	小計	1.4
エレベーターの有無	エレベーターあり		エレベーターあり	
所在階	16階	2.6	20階	3.4
開口部の方位	45度：南東	-2.0	45度：南東	-2.0
日照・採光等	良好	0.0	良好	0.0
4. 専有部分	小計	1.0	小計	1.0
室内の維持管理状況		0.0		0.0
柱・梁・天井の状況		0.0		0.0
住戸のゆとり	普通	0.0	普通	0.0
専用庭またはテラスの有無	あり	2.0	あり	2.0
外からの騒音・振動	ややあり	-3.0	ややあり	-3.0
眺望・景観	優れる	2.0	優れる	2.0
バリアフリー対応状況		0.0		0.0
5-1. 修繕・管理	小計	0.0	小計	0.0
適切な修繕計画の有無	適切な修繕計画が確認できる	0.0	適切な修繕計画が確認できる	0.0
修繕積立金（月額）の負担額	標準	0.0	標準	0.0
管理費（月額）の負担額	標準	0.0	標準	0.0
5-2. 保守・清掃の状況	小計	0.0	小計	0.0
保守・清掃の状況	普通	0.0	普通	0.0
5-3. 管理員の勤務形態	小計	3.0	小計	3.0
管理員の勤務形態	24時間管理（3交代制など）	3.0	24時間管理（3交代制など）	3.0
管理受託形態	全部委託	0.0	全部委託	0.0
6. 敷地	小計	0.0	小計	0.0
土地についての権利	所有権	0.0	所有権	0.0
7-1. 建物部分	小計	0.0	小計	0.0
建物の外観・エントランス	普通	0.0	普通	0.0
耐震性	耐震性能は建基法に準拠	0.0	耐震性能は建基法に準拠	0.0
省エネルギー性能		0.0		0.0
7-2. 設備・施設	小計	0.0	小計	0.0
セキュリティ設備	オートロックのみ	0.0	オートロックのみ	0.0
インターネット対応状況	対応	0.0	対応	0.0

査定結果

査定算出日：2022年2月9日

■マンションとしての総合評価

査定価格 6,610万円

= (マンション価格 6,610 万円) × 流通性比率 (1.00)

流通性比率とは・・・

お客様の住宅が市場で売り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、売りやすければプラス、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 6000万円 ～ 6700万円

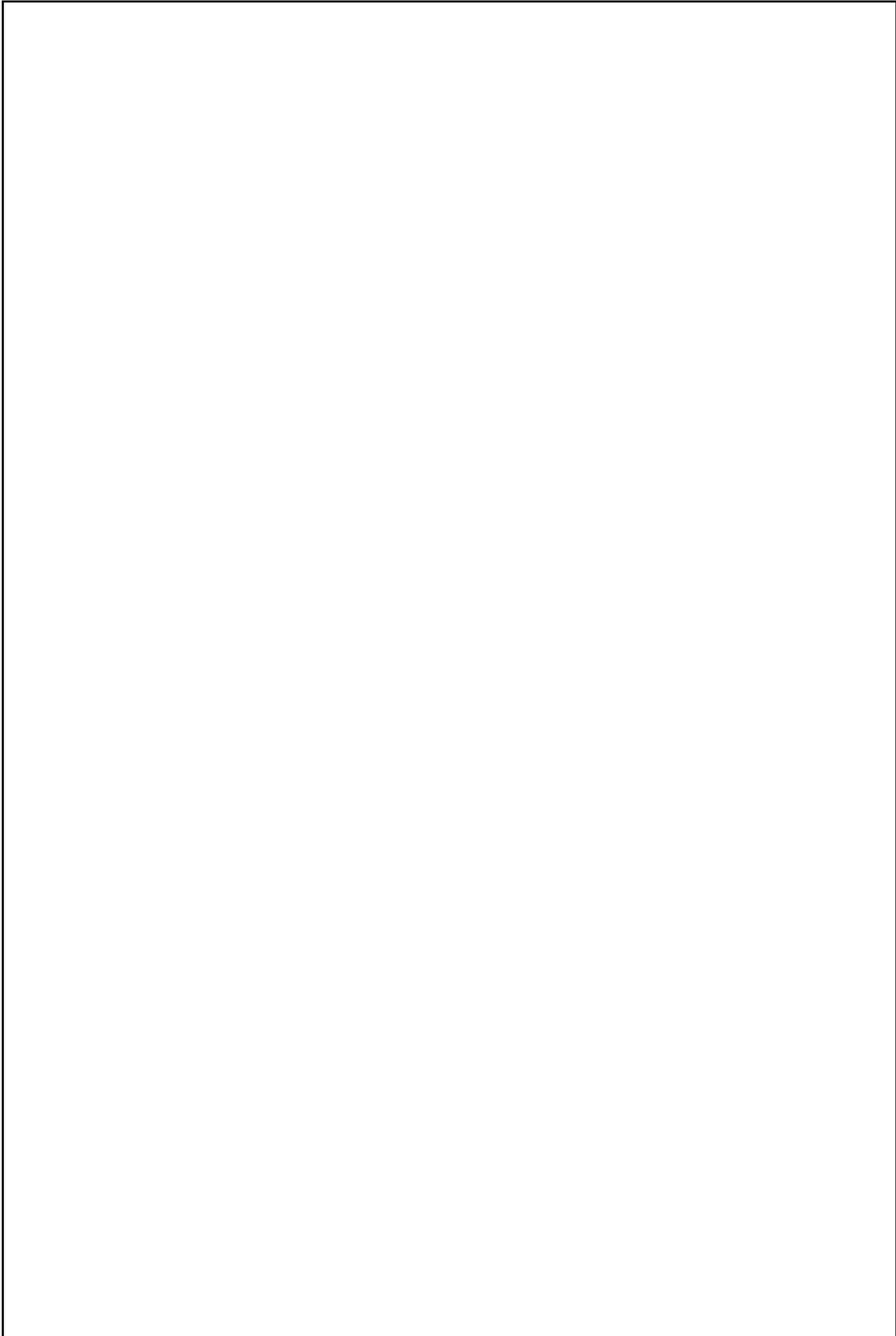
■売り出し価格に関するコメント

ニュートンプレイスサウスコートはノースコートと合わせて989戸の分譲マンションです。カフェラウンジやゲストルーム、フィットネスルーム、カラオケ機器を備えたサウンドルームなど充実の共用施設があります。

東京メトロ有楽町線「豊洲」駅から徒歩12分、東京メトロ東西線「木場」駅から徒歩12分、JR京葉線「越中島」駅からは徒歩10分と、3駅3路線が徒歩圏内の好立地です。

※こちらは、実際に物件を確認していない机上査定となっております。
あくまで暫定的な売却価格としての重要な目安に留めていただき、正確な査定価格は、実際に室内を拝見してご提案させていただきたく存じます。

■ 弊社からのご案内



■ 附属資料

