

山田太郎 様

# ご売却支援提案書

名称：中古住宅【美原5丁目】  
2017年1月30日

- ・ この売却に関する提案書は、「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、ご参考までをお願いします。
- ・ 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。

ジャパンホームズ株式会社  
担当：山本一浩

<http://www.altafudosan.jp/>

# 目次

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

取引事例比較法による算出結果

項目別評価結果

査定価格について

付属資料

ご売却の流れ

土地評価に用いる3つの基準

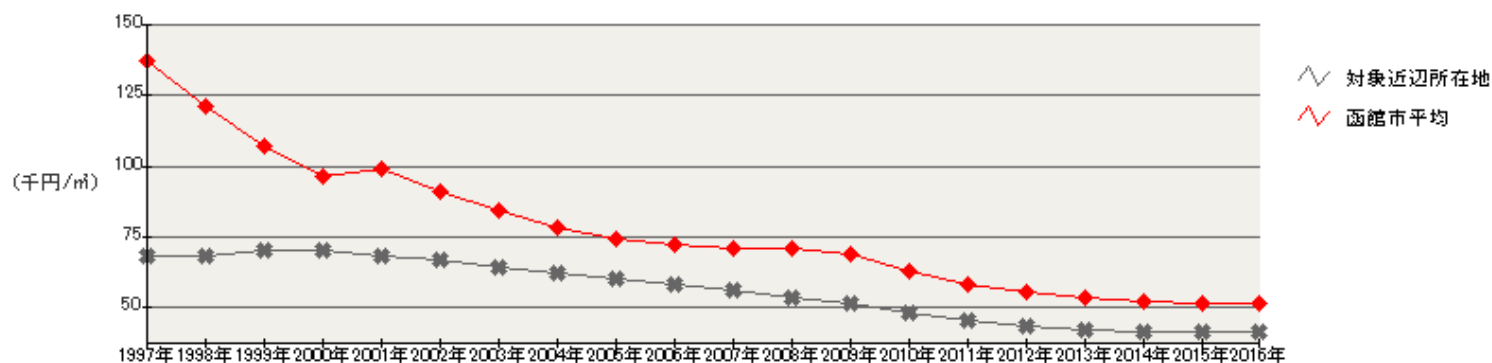
会社概要

# 該当物件情報

## 算出該当物件

物件概要	物件名称	中古住宅【美原5丁目】		
	所在地	北海道函館市美原 5 丁目		
	最寄沿線	函館本線	最寄駅	函館
	徒歩分数		バス所要時間	30分
	建物構造	木造	竣工年月	1999年11月
	間取り	4LDK	建物面積	104.53㎡
	階数	地上2階	土地面積	177.55㎡
	方位	南	壁芯・登記簿	登記

## 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	m <sup>2</sup> 単価	建物面積	築年月	価格
1	函館市神山3	五稜郭	-	113,300	96.88	1979年5月	10,980,000
2	函館市亀田港町	五稜郭	徒歩29分	152,100	44.71	1989年10月	6,800,000
3	函館市桔梗町	徒歩4分	-	275,200	112.63	2010年4月	31,000,000
4	函館市桔梗町	-	-	261,300	116.74	2012年4月	30,500,000
5	函館市桔梗町	-	-	228,100	104.34	2008年8月	23,800,000

# 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	建物面積	築年月	価格
6	函館市山の手1-20		-	133,600	99.57	1999年5月	13,300,000
7	函館市昭和4-48		-	158,800	118.41	2002年4月	18,800,000
8	函館市昭和3		-	81,400	169.53	1992年9月	13,800,000
9	函館市美原2-27		-	100,300	148.62	1994年11月	14,900,000

# 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 <sup>2</sup> 単価	建物面積	築年月	成約日	価格
1	函館市石川町	五稜郭	-	94,400	125.00	2000年-月	2016年4月～6月	17,000,000
2	函館市桔梗町	桔梗	徒歩29分	233,300	160.00	2016年-月	2016年1月～3月	42,000,000
3	函館市石川町	桔梗	-	155,500	115.00	2014年-月	2015年7月～9月	28,000,000
4	函館市美原	五稜郭	-	194,200	110.00	2015年-月	2015年7月～9月	34,000,000
5	函館市亀田本町	五稜郭	徒歩11分	88,800	150.00	2002年-月	2015年4月～6月	16,000,000

# 事例情報 成約

## その他 成約物件

	所在地	駅名	駅距離	m <sup>2</sup> 単価	建物面積	築年月	成約日	価格
6	函館市東山	五稜郭	-	49,100	80.00	1989年-月	2015年4月～6月	8,600,000
7	函館市石川町	桔梗	-	161,100	120.00	2014年-月	2015年4月～6月	29,000,000
8	函館市桔梗町	桔梗	徒歩29分	222,200	130.00	2014年-月	2014年10月～12月	40,000,000
9	函館市昭和	五稜郭	-	77,700	130.00	2003年-月	2014年4月～6月	14,000,000
10	函館市北美原	五稜郭	-	137,100	120.00	2006年-月	2014年1月～3月	24,000,000

## 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。





# 取引事例比較法による算出結果

査定算出日 2017年1月30日

<b>査定算出額</b>	¥15,190,000	1㎡単価	坪単価
		¥85,553	約28万円

- ・対象不動産と条件に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。

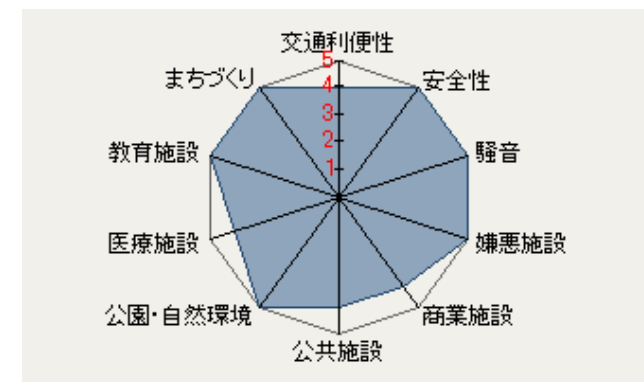
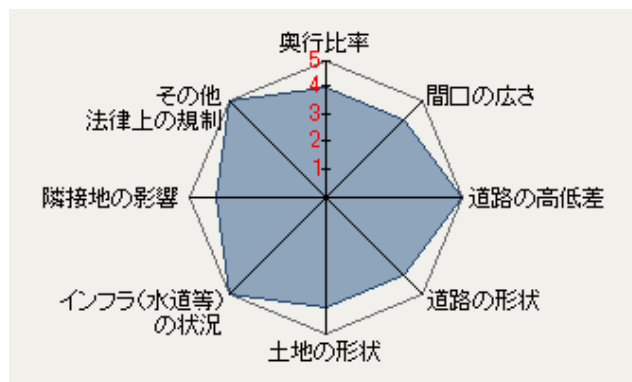
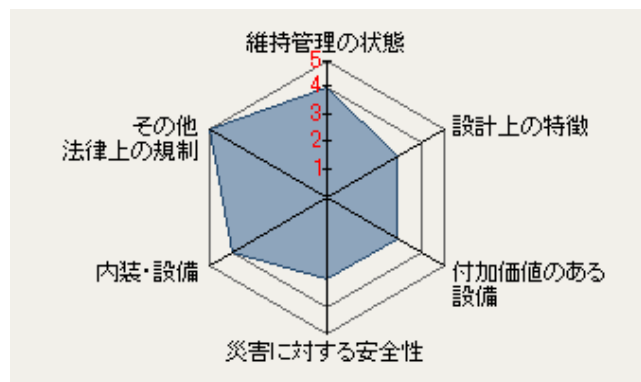
# 項目別評価結果

## 該当項目の評価

建物	
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	
内装・設備	
その他法律上の規制	

土地	
奥行比率	
間口の広さ	
道路の高低差	
道路の形状	
土地の形状	
インフラ（水道等）の状況	
隣接地の影響	
その他法律上の規制	

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 2017年1月30日

¥14,420,000 ~ ¥15,190,000

## 売出ご提案額

¥14,500,000 ~ ¥15,200,000

拝啓

時下ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

このたびはご所有の不動産の売却に伴い、数ある不動産会社から当社に机上査定をご依頼いただき、誠にありがとうございます。

早速ですが「取引事比較法」「収益還元法」に基づき、査定書を作成いたしましたのでご査収の程よろしくお願い申し上げます。近隣の類似売出及び成約事例と比較し、査定をいたしておりますが、物件の内外装及び設備などのコンディションや売却時のマーケットの状況により査定価格も変動いたします。

また、査定額は当社買取価格ではございませんので売却価格をお約束するものではございませんことをあらかじめご了承願います。売出価格については、実際に現地物件を確認の上、売主様とご相談の上、決定させていただきますので是非訪問査定をご用命くださいませ。査定書の内容、不動産の売買に関するご不明点等がございましたら何なりと私、山本までどうぞお気軽にお申し付けください。お客様の大切なご資産の売却のお手伝いできれば幸いです。



## 付属資料



# ご売却の流れ

## 物件売却のご相談

当社では、まずお客様のご要望や売却理由をお伺いします。  
大切なご資産の売却を円滑にすすめるためお客様との信頼関係を築きます。

## 査定・売却価格の決定

まずはご売却物件の相場価格を調べ、把握することが必要です。  
当社では豊富なデータを駆使した査定システムにより適正な売却相場価格をご提示できます。

## 不動産媒介契約の締結

売出価格と売却方法を決めて購入希望者を探します。  
売却を当社にお任せいただくに際して、媒介契約を当社と結んでいただきます。

## 積極的売却活動スタート

インターネット広告を中心として販売活動により購入希望者を募ります。  
また、購入相談のお客様への紹介及び新聞・折込など効果が期待される販促活動をおこないます。

## 購入希望者への物件紹介

オープンハウスの開催、購入希望者を現地へご案内します。  
営業スタッフの物件紹介により、早期成約を目指します。

## ご売却活動の経過報告書

媒介契約後は、販促状況を2週間に一度「売却活動報告書」としてメールでお届けします。  
売却活動の反響や購入希望者の反応などを随時、わかりやすく迅速にお知らせします。

## 購入希望者との条件交渉

売主・買主双方の希望条件を確認、調整します。  
当社からの物件反響情報に基づき、総合的に勘案して売却の是非を判断することが重要です。

## 不動産売買契約の締結

売買価格及び諸条件を調整し、「重要事項説明書」「不動産売買契約書」の作成します。  
双方合意の上、正式に売買契約が締結されます。

## 代金の受領と物件引渡し

円滑な決済及び物件引渡し手続きにより不動産売買は完結します。  
決済場所、日程調整、登記必要書類、諸費用の計算などすべて当社が手配及び作成します。

## その他のご売却のサポート体制

- 【土地】測量調査サポート：プロの土地調査により安心度アップ
- 【建物】品質調査サポート：プロの既存建物検査により付加価値アップ
- 【修繕】補修修繕サポート：プロの清掃、修繕により好感度アップ

# 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。

# 会社概要

会社名	ジャパンホームズ株式会社 アルタ不動産		
代表取締役	山本 一浩		
所在地	〒040-0063 北海道函館市若松町7番17号		
電話番号	0138-24-2020	FAX番号	0138-24-2022
フリーダイヤル	0120-16-9999	メールアドレス	info@altafudosan.jp
ホームページ	<a href="http://www.altafudosan.jp/">http://www.altafudosan.jp/</a>		
免許・登録番号	北海道知事 渡島(2) 第1124号		
加盟団体	(公社)全日本不動産協会		

さあ、はじめての不動産取引！あなたが不動産会社を選ぶ基準  
それは価格重視ですか？それとも安心重視ですか？  
高く売る！安く買う！これは一見当たり前のようですが・・・  
実は不動産取引で最も重要なのは、後々トラブルが無いこと。  
つまり、一番重要なのは安心して取引ができることなんです。  
まじめに！まじめに！こつこつと！小さなことも見逃さず、  
私たちアルタ不動産は、誰にでもわかりやすい不動産取引を安心して  
行うため、誠実・公平・迅速をモットーにお客様の利益確保と地域の  
活性化に貢献することを企業理念にここ函館で日々仕事をしています。