

不動産 華子様

## 不動産売却価格ご提案書 (RC戸建住宅版)

査定算出日 2019年 8月 26日

提案書はエクセルファイルで  
出力されます。  
自由に手を加えて、オリジナリ  
ティのある提案書を作成でき  
ます。

### 不動産流通推進センター

所在地 : 東京都千代田区永田町1-11-30サウスヒル永田町8階  
電話 : 03-5843-2065  
担当 : 営業1課 推進太郎

- 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ございます。
- 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。

## □ 査定不動産の概要

■建物の概要	
建物面積	135.00㎡
建物建築年月	1999年8月
階数	
間取り	
用途	
特記事項	

システムに入力した内容  
が自動的に表示されます。

■土地の概要	
所在地	沖縄県〇〇市〇〇 〇丁目
交通	〇〇駅徒歩〇分
土地面積	155.23㎡
方位	振れ角〇度：一方道路：北
幅員	4m以上 5m未満
形状	不整形
間口	12.0m
供給処理施設	公共下水・集中処理
その他の 画地状況	路地状敷地：該当しない
	崖地・法地：含まない
	都市計画道路予定地：影響なし
	高圧線下地：該当しない
前面道路との高低差：やや利便性に劣る	
都市計画	市街化区域
用途地域	二種中高層（建ぺい率 60% 容積率 200%）
現況・その他	
特記事項	

## □ 査定不動産の特徴

セールスポイント	セールスポイントを自由に入力できます。
----------	---------------------

# ■ 査定条件表（建物）

項目名		査定物件情報	評点	備考	
<b>1. 基本情報</b>					
標準建築費（単価）		231,500円/㎡		所在地：沖縄県（構造：RC）	
規模修正率			1.00	延床面積：135.00㎡ (140㎡以上：0.93、80～140㎡：1.00、80㎡未満：1.08)	
築年月		1999年 8月			
経過年数		20年		査定日：2019年 8月 21日	
新耐震基準の適合性		1982年1月以降	1.00		
<b>2. 建物のグレード</b>					
構造部（基礎・躯体、屋根、外壁）		Bランク	0.95	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; background-color: #e0f2f1;"> <p>査定の根拠資料を提示 できます。</p> <p>Excelなので、お客様にご 覧に入れたいページは「出 力しない」ことも選べます。</p> </div>	
構造部（基礎・躯体、屋根、外壁）の状態		建物状況調査 等なし	0.90		
外部	外部建具	B仕様	1.00		
内部仕上げ	内部建具		1.00		
	内装仕上げ		1.00		
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		
<b>3. 維持管理状態・リフォーム</b>					
屋根メンテナンス		防水処理（全面 補修）あり		防水処理（全面補修）工事日：2017年8月	
外壁メンテナンス		外壁塗装（全面 補修）あり		外壁塗装（全面補修）工事日：2017年8月	
外部リフォーム	外部建具	あり		最終取替工事：2018年8月 工事範囲：大	
内部リフォーム	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	あり		最終取替工事：2017年8月	
	浴室・洗面・トイレ	あり		最終取替工事：2017年8月	
	給湯設備	あり		最終取替工事：2017年8月	
<b>4. その他の付加価値項目等</b>					
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	
		なし	1.00	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	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	
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）	
		あり	1.03	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）	
<b>5. 目視による物件の現況評価</b>					
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	
白アリ調査 実施の有無		実施無	0.90		

# 査定結果

査定算出日：2019年8月26日

## ■戸建住宅としての総合評価

**査定価格 〇,〇〇〇万円**

= ( 土地価格 1,958 万円 + 建物価格 1,908 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。

査定結果を自動出力

## ■流通性比率を乗じた理由

上記「査定結果」を基に、独自の  
売り出し価格をご提案できます。

## ■ ■ ■ 売出価格のご提案 ■ ■ ■

売出時のご提案価格

〇,〇〇〇万円 ~

〇,〇〇〇万円

## ■売り出し価格に関するコメント

なぜその価格をご提案するのか、  
お客様への説明を追加できます。