

法定 太郎 様

sample

提案書のうち、
4枚を抜粋しています

不動産売却価格ご提案書

(マンション版)

査定算出日 2017年 4月 3日

推進不動産株式会社

所在地 : 千代田区永田町1-11-30
電話 : 03-5843-2065
担当 : 推進不動産(株) 推進華子

- 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。

□ 査定不動産の概要

■ 査定マンションの概要	
所在地	東京都 ●●区××町 1丁目
マンション名	メゾン△△
交通	JR○○線 ●●駅 徒歩 9分
専有面積	78.00㎡
築年月	2005年 6月
開口部（ベランダ等）	水平:南東角部屋
間取り	3LDK
総戸数	40戸
地上階数	6階建
所在階数	4階
管理費	8,000円/月
長期修繕積立金	6,800円/月
分譲会社	(株)△△△△
施工会社	○○建設(株)
管理会社	●●●コミュニティ(株)
特記事項	

入力した、査定対象の情報が自動出力されます。

□ 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独自に入力できます。
----------	---------------------

査定結果を自動出力します。

■ マンションの評価

査定価格 5,444万円

<算出式>

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{査定マンション評点} & & \text{査定マンションの専有面積} & & \text{査定価格} \\ \text{事例マンション単価} & & \boxed{102.2} & \times & & \times & \boxed{78.00} \text{ m}^2 = \boxed{5,444} \text{ 万円} \\ \boxed{77.9} \text{ 万円/m}^2 & & & & & & \\ & & \boxed{114.0} & & & & \\ & & \text{事例マンション評点} & & & & \end{array}$$

■ 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	-4.0	15.0	築年月から査定年月までの年数
①交通の便	-4.0	-8.0	駅までの徒歩圏・バス便の利便性を評価
②立地条件	0.0	0.0	周辺環境、店舗、公共施設への利便性を評価
③住戸位置	5.2	-6.0	所在階、開口部の方位、日照・通風の良否を評価
④専有部分	5.0	9.0	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	0.0	0.0	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	3.0	4.0	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	-3.0	0.0	セキュリティ・インターネットの状況を評価
合計	102.2	114.0	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

なぜ、この評価になったのか（この価格が算出されたのか）、判りやすいようにコメントを追加することができます。

事例比較法を用いた査定のため、
その根拠資料を出力できます。
説明に使わない場合はプリントアウト
しないことも選べます。

■ 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	12年	-4.0	3年	15.0
1. 交通の便	小計	-4.0	小計	-8.0
徒歩圏・バス圏	徒歩圏		徒歩圏	
徒歩圏	徒歩分	9分	13分	-8.0
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	0.0	小計	0.0
周辺環境	普通（一般住宅地）	0.0	普通（一般住宅地）	0.0
店舗への距離	徒歩10分以内	0.0	徒歩10分以内	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	5.2	小計	-6.0
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	4階	0.2	2階	-1.0
開口部の方位	水平：南東角部屋	5.0	45度：南西	-2.0
日照・採光等	良好	0.0	やや悪い	-3.0
4. 専有部分	小計	5.0	小計	9.0
室内の維持管理状況	優れる	5.0	優れる	5.0
柱・梁・天井の状況	優れる（梁なし）	2.0	特に優れる（長期優良住宅相当）	3.0
住戸のゆとり	普通	0.0	広い	3.0
専用庭またはテラスの有無	なし	0.0	なし	0.0
外からの騒音・振動	ややあり	-3.0	ややあり	-3.0
眺望・景観	普通	0.0	普通	0.0
バリアフリー対応状況	配慮あり	1.0	配慮あり	1.0
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	0.0	小計	0.0
管理員の勤務形態	日勤（週3日～5日勤務）	0.0	日勤（週3日～5日勤務）	0.0
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	3.0	小計	4.0
建物の外観・エントランス	普通	0.0	普通	0.0
耐震性	耐震性能が高い	3.0	耐震性能が高い	3.0
省エネルギー性能	次世代省エネルギー基準適合以外	0.0	次世代省エネルギー基準適合	1.0
7-2. 設備・施設	小計	-3.0	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	未対応	-3.0	対応	0.0