

○川 ○朗様 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

(戸建住宅版)

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) 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

■土地の概要	
所在地	東京都●●区△△町
交通	私鉄○○線 △△駅 徒歩 14分
土地面積	78.00㎡
方位	振れ角0度：二方道路：南・北
幅員	5m以上 6m未満
形状	やや不整形
間口	9.8m
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：
	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：支障なし	
都市計画	市街化区域
用途地域	第1種低層住居専用地域（建ぺい率 40% 容積率 80%）
現況・その他	
特記事項	

住宅地価格査定マニュアルで算出したデータを使用した場合、使用した住宅地の情報が自動出力されます。

■建物の概要	
建物面積	120.00㎡
建物構造	木造軸組
建物建築年月	1995年8月
階数	
間取り	
用途	
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（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）	213,300円/㎡		所在地：東京都 構造（工法）：木造軸組	
規模修正率		1.00	延床面積：120.00㎡ (135㎡以上：0.95、75～135㎡：1.00、75㎡未満：1.05)	
築年月	1995年 8月			
経過年数	22年		査定日：2017年 4月 3日	
新耐震基準の適合性	適合（2000年以前）	0.95		
2. 建物のグレード				
基礎・躯体	Bランク		耐用年数：40年	
外部仕上げ	屋根材	B仕様	1.00	
	外壁材	B仕様	1.00	
	外部建具	B仕様	1.00	
内部仕上げ	内部建具	B仕様	1.00	(対象：室内ドア) (対象：ふすま・障子戸)
		B仕様		
	内装仕上げ	B仕様	1.00	(対象：床)
		B仕様		(対象：壁) (対象：天井)
設備	台所	B仕様	1.00	
	浴室・洗面・トイレ	B仕様	1.00	(対象：浴室)
		B仕様		(対象：洗面)
		B仕様		(対象：トイレ)
	給排水・給湯設備	B仕様	1.00	
	照明器具・電気設備	B仕様	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	建物検査等あり			
外部仕上げリフォーム	屋根材	あり		最終点検・部分補修工事：2009年7月
	外壁材	あり		最終点検・部分補修工事：2009年7月
	外部建具	あり		最終取替工事：2009年7月 工事範囲：中
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	あり		最終取替工事：2010年4月
	浴室・洗面・トイレ	あり		最終取替工事：2010年4月
	給湯設備	あり		最終取替工事：2010年4月
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	
	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	既存住宅売買瑕疵保険事前検査	
	なし	1.00	建築士等の専門機関の実施したインスペクション結果報告書	
	あり	1.01	白アリ検査に合格（保証の付いたもの）	
	なし	1.00	瑕疵担保保険（新築住宅）の付保証明書（転売特約付に限る）	
	あり	1.01	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	良好	1.05	門・塀の程度、植栽の手入れの状態	
内装・設備	やや良好	1.02	壁紙、床、建具、水周り設備の汚れ等	

査定結果を自動出力します。

査定結果

査定算出日：2017年4月3日

■戸建住宅としての総合評価

査定価格 4,424万円

= (土地価格 3,100 万円 + 建物価格 1,324 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

市場性を加味した場合、その理由を入力することができます。

■ ■ ■ 売出価格のご提案 ■ ■ ■

売出時のご提案価格 万円 ~ 万円

■売り出し価格に関するコメント

査定結果を基に、売出価格のご提案をできます。

何故その価格をご提案するのか、説明するコメントを追加することができます。