

不動産査定書



(株)ハッピー不動産

はじめに

査定書サンプルを手にとっていただきありがとうございます。

弊社の事務所を仮に査定したとして

『このような査定書をお届けします』といった

イメージをつかんでもらうためのものです。

ぜひ参考に見てみてください。

不動産はとても大きなお買い物です。

それと同時にほとんどの人が

よくわからず進めてしまう事がとても多いです。

この査定書を読み進めていただき

分からないことはどうぞ遠慮せずご相談下さい。

このサンプルを手にとっていただいたお客様の

良い取引の参考に少しでもお役立ちできたなら幸いです。

気になる点がございましたら、いつでもお気軽に

弊社へお問い合わせください。

株式会社 ハッピー不動産
山本冴毅

① 不動産の表示

土地

所在	うるま市石川	種類	居宅	構造	RC
地番	1948-10	築年数	平成21 年築 (築 15 年)		
面積	165.7 m ² (50.12 坪)	延床面積	54 m ² (16.34 坪)		

② 土地について

- 相場価格を路線価、取引事例、公示価格、と近年の傾向を基に算出します。

用語解説

路線価・・・前面道路に設定されている『その道路に面している土地の平米当たりの土地評価額』主に相続や税金を算出する際に用いる。売却時の適正価格(市場価格)の7割程。(ない場合は公課証明書を参考にする。)

公示価格・・・年に数回いくつかのポイントを定め、国が『不動産の価格設定の指標』とするために出す金額。物件に近いポイントがあればそれを参考に金額を設定する。(遠い場合は参考にできない。)

路線価	倍率地域 円 / m ² →	適正価格	公課証明書参照	取引事例	190,000 円 / 坪
公示価格	該当なし 円 / m ² (指標との距離あり)	近年の傾向	19~22 万円 / 坪 前後で取引		

- 土地の特徴について

この地域は閑静な住宅街で、小学校、中学校にも近い便利な地域です。サンエー石川シティにも近く、ほとんどの買い物はココで出来るでしょう。郵便局や銀行なども車で数分の位置にあるので、特に不便は感じないでしょう。土地は一般的な道路に接していて接道も広く出入りしやすいので便利です。マイナスポイントは2点。この地域は海拔が低いため、近年自然災害の関心が強い方は避ける傾向があります。もう一点は石川地域特有の牛舎が点在し当該物件も風などの影響で牛舎のにおいがする点はマイナスポイントです。

土地の評価

$$50.12 \text{ 坪} \times (\text{坪単価 } 19 \text{ 万}) = 9,523,608 \text{ 円}$$

③ 建物について

建物面積

54 m² (16.34 坪)

○ 金額を原価法、還元収益法を基に算出します。

用語解説

原価法・・・「もう一度同じ家を建てた場合の金額」をベースに現在の物件の金額を算出します。

新築時を100%として経過年数に応じた値を割合(%)に置き換えて算出します。

収益還元法・・・「もしも物件を賃貸に出したら」と仮定して(現在賃貸中の物件はその賃料を参考に)

物件の価格を算出します。不動産投資の際には「年間収入額」を「購入額」で割ることで【利回り】

という指標が出ます。この数値を何%にするかを「購入額」を調整して売出価格を決めていきます。

沖縄の不動産投資では 5%～=普通、7%～=良、9%～=優、12%～=掘出物(市場に出る前に売却されるか、訳アリの物件)といったイメージです。

原価法 現在の RC の建築単価 = 100 万円 築 15 年 = 新築時 (100%) と比べて 68.09%

建築単価 100 万円 × 延床面積 16.34 坪 × 減価償却指数 68.09% = **11,121,702** 円

収益還元法 仮定家賃(もしくは現在の家賃) = 月々約 6 万円 = 年間 72 万円

利回り 5% での売出価格 = **1,440** 万円 利回り 6% での売出価格 = **1,200** 万円

利回り 8% での売出価格 = **900** 万円 利回り 10% での売出価格 = **720** 万円

建物評価 = 11,100,000 円

現在の建物価格

建築単価 100 万円の場合

築年数	経年劣化	金額
15	68.09%	11,100,000
16	65.96%	10,700,000
17	63.83%	10,400,000
18	61.70%	10,000,000
19	59.57%	9,700,000

建築単価が下がった場合

建築単価 90 万円の場合

築年数	経年劣化	金額
15	68.09%	10,000,000
16	65.96%	9,600,000
17	63.83%	9,300,000
18	61.70%	9,000,000
19	59.57%	8,700,000

経年劣化の影響で、4年後には 59.57%

金額は 140 万ほど下がる見込みです。

建築単価は変動します。例えばRC造は
2020年代は単価が約100万円前後ですが
20年前は約60万円前後だったそうです。
単価が上がれば『新築は手が届かない』
方へ需要が上がりますし、逆に下がると
新築の需要が高まり金額が下がります。

④ 総合評価と売却プランについて

土地金額 坪 19 万 × 50.12 坪 = 9,523,608 円 ÷ 9,500,000 円

建物金額 = 11,100,000 円

総合評価 20,600,000 円

売却プラン等について

一般的な2LDKタイプの居住用物件ですので、居住用の方への販売が望ましい物件です。そこまで広めではないため、ターゲットはお子様が生まれたばかりの30代4人家族。学校などが近い事から需要はあるかと思えます。

諸費用も含めて2200万円前後なので、戸建木造よりは若干安いかなと言う印象どちらかと言うと終の棲家というよりは次の住宅へのつなぎという面で購入するかもしれません。新築の木造住宅で3000万±300万円程度なのでそういった物件との競合になるでしょう。

投資用物件としては需要が低く、この地域の家賃相場は5.5万～6万円程。

収益性が低いので難しいかもしれません。現在は不動産屋が事務所として使用していますので、入居を急いでなく『退去したら住みたい』といった方が主なターゲットになるかもしれません。山本様の事情にもよりますが売却を急いでいる状態でしたら一度入居している方に相談してみるのもおススメです。

査定金額

推奨価格	2,000 万円	この価格で売却をおススメします！ (売却の目安 3ヶ月)
チャレンジ価格	2,260 万円	『高く売りたい』ならこの価格！ (売却の目安 8ヶ月)
即売却価格	1,760 万円	『早く売りたい』ならこの価格！ (売却の目安 1ヶ月)

最後までご覧いただきありがとうございます。

～添付書類一覧～

◆ チラシー一覧

ハッピー不動産でこれまで作成したチラシの中で、不動産売却に関するチラシをピックアップして添付しました。参考にしてみてください。

ホームページにはその他にも、購入や雑学などのチラシもまとめてあります。ご興味ありましたら是非ご覧ください。

◆ 周辺での不動産情報

今回査定頂いた物件の周辺にある”現在売り出している不動産”や”過去に売り出していた不動産”のを地図上にまとめてみました。

特に山本様の物件に近い不動産は金額や売出日時など詳細もまとめてありますので、ぜひご参考にしてください。

◆ 売出状況報告書

実際に現在売却活動をしている売主様にお配りしている報告書です。

売却の反応をチェックしながら、その都度売主様とコミュニケーションをとり、より良い取引に向けてアドバイスをしながら2人3脚で進んでいきます。



実際の査定書ではこれらのオマケがついています。気になった方はぜひお気軽にお問い合わせしてみてください。

おわりに

この度は査定書サンプルを手にとっていただきありがとうございました
そして最後までご覧いただきありがとうございました。

査定内容はいかがでしたでしょうか？

あくまでサンプルですが、ご依頼いただけましたら
あなたのために世界で一つだけの査定書を
心を込めておつくり致します。

売却するだけが解決法ではありません。

実際に面談を経て、『売却しない』ことを勧めたお客様もいます。

あなたの不動産に関する悩みを、ぜひお聞かせください。

その上であなたに合った提案をさせていただければと思います。

改めて、ご覧いただきありがとうございました。

株式会社 ハッピー不動産
山本冨毅

*Thank you for taking the time to
request information from us*



(株)ハッピー不動産