



松田工業 様

## ご売却支援査定提案書

アサヒ設備株式会社

0257-24-5897

2024年10月4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。

# ご挨拶

この度はアサヒ設備株式会社に査定の依頼を頂きまして誠にありがとうございました。

当社は柏崎市を中心に県内の不動産売買を行っております。

お客様の大切な資産である不動産を取り扱う私たちは、お客様に寄り添い、最適なご提案ができるプロフェッショナル集団にであることを志しています。

不動産売買は高額な物が多く、それらを取り扱う営業マンは安心・安全な取引が求められます。

弊社では「お客様に分かりやすく」をモットーに、難しい不動産専門用語などではなく、お客さまに伝わりやすい言葉でのご提案を心がけております。

お客様一人ひとりの不動産売却に、どんなときでも信頼されるベストパートナーとして誠心誠意のサポートをさせていただきます。

アサヒ設備株式会社

# 会社概要



アサヒ設備株式会社

ASAHI - GW CO., LTD.



会社名	アサヒ設備株式会社		
所在地	〒945-1353 新潟県柏崎市大字平井3178番1号		
代表者	石黒 春雄	フリーダイヤル	
電話番号	0257-24-5897	FAX番号	0257-24-5359
免許番号	新潟県知事免許(1) 第5646号		
メール	info@asahi-gw.co.jp		
H P	<a href="https://www.asahi-gw.co.jp/">https://www.asahi-gw.co.jp/</a>		
加盟団体	(公社)新潟県宅地建物取引業協会		

アサヒ設備株式会社

(C)2024 日本住環境評価センター株式会社

# 目次

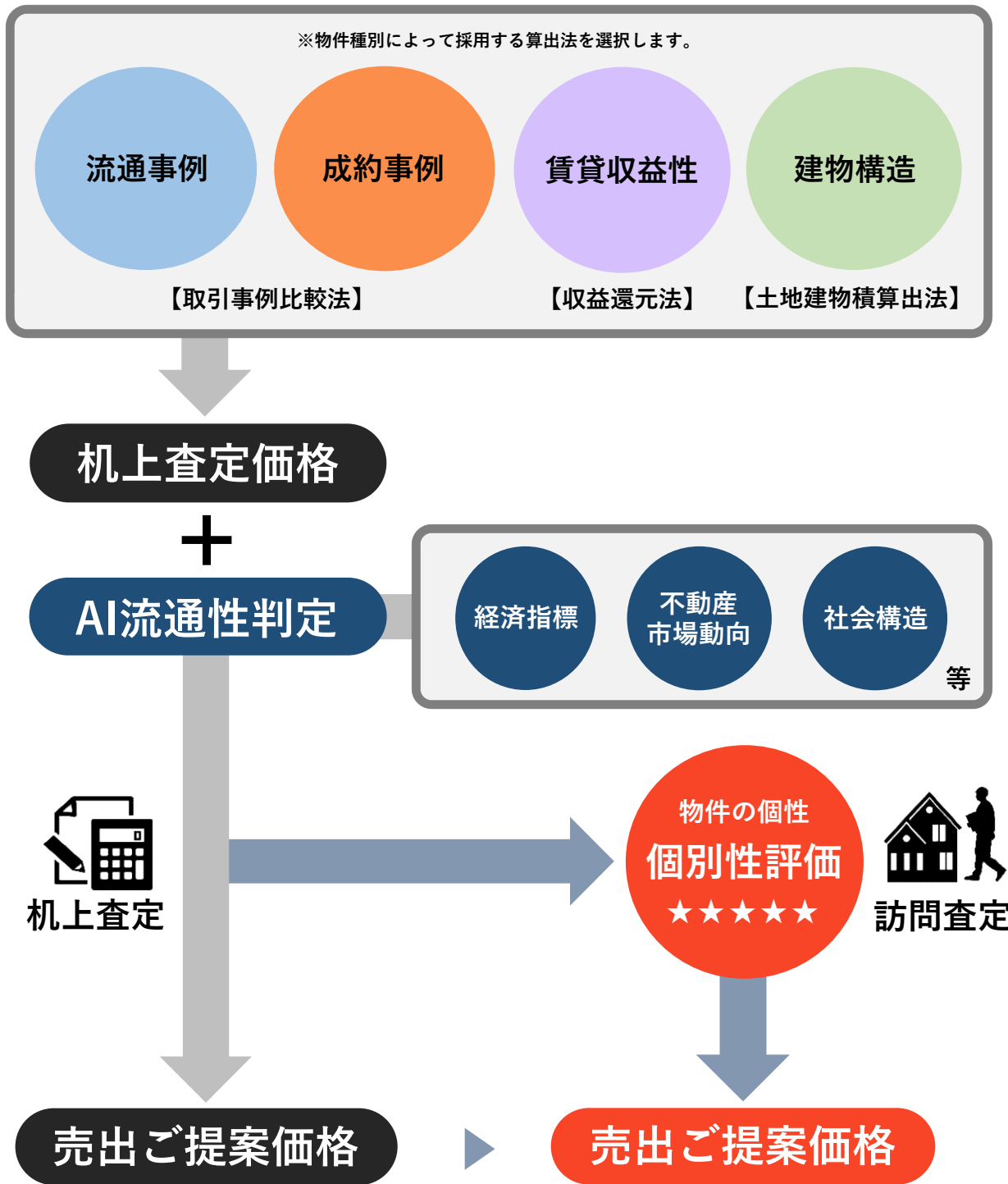
- ・ 該当物件情報
- ・ 査定算出方法
- ・ 参考とした近隣事例
- ・ 査定結果【取引事例比較法】
- ・ AI流通性判定結果
- ・ 項目別評価結果
- ・ ご提案と解説
- ・ ご売却の流れ
- ・ ご売却に必要な書類と費用



# 該当物件情報

物件名			
所在地	新潟県柏崎市荒浜2丁目1番地18号		
交通	越後線 荒浜駅 徒歩31分		
交通	越後線 西中通駅 徒歩47分		
交通	越後線 東柏崎駅 徒歩54分		
土地面積	416.52m <sup>2</sup> (125.99坪)	地目	宅地
地勢	平坦地	角地	
私道面積	無	セットバック	不要
接道	方角：北西		
接道			
接道			
特記事項			

# 査定算出方法と売出価格の決め方



## 机上査定価格

周辺の取引事例や再建築に係る原価などを参考にした、机上の算出額となります。

## 売出ご提案価格

机上査定による算出結果に加え、物件の個別性を価格に反映した売出価格のご提案となります。

# 物件所在地と事例情報

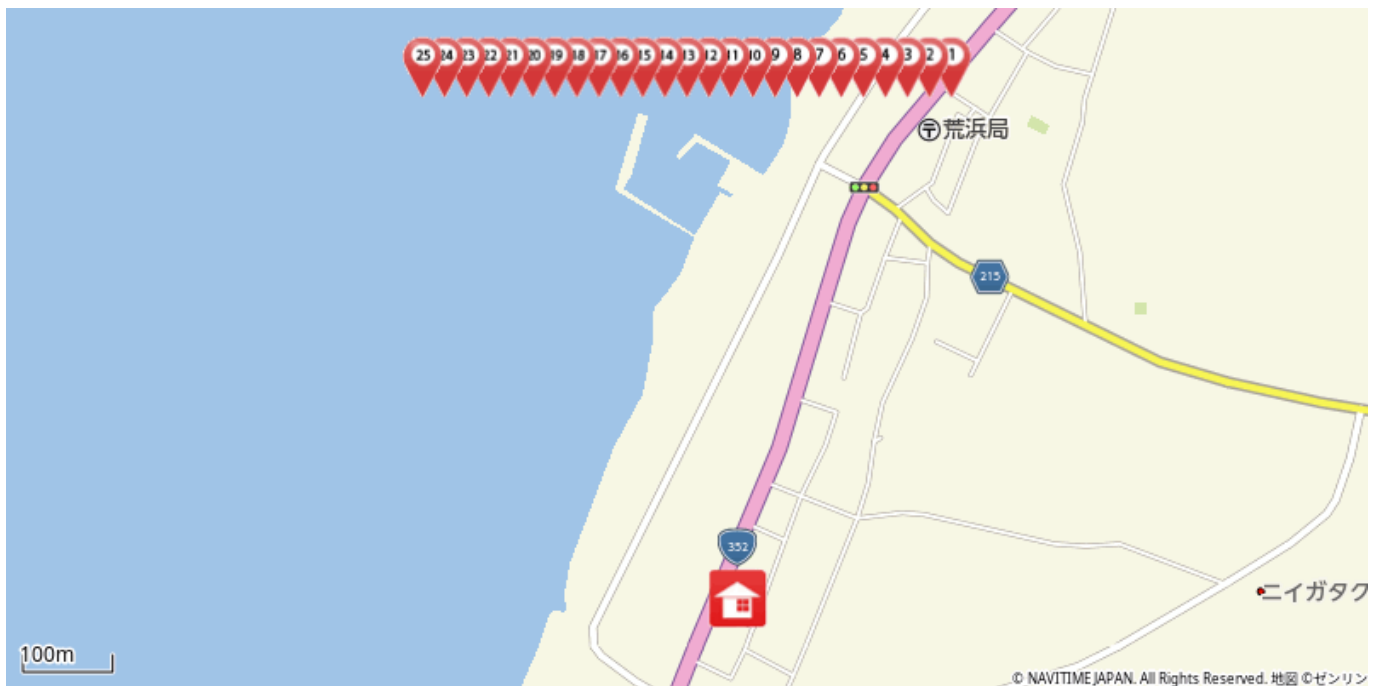
## 参考とした流通事例

流通事例とは現在販売中または最近まで販売していた事例です。



## 参考とした成約事例

成約事例とは実際に不動産売買が完了した取引情報です。



# 参考流通事例

	住所 交通	土地面積(m <sup>2</sup> ) 土地面積(坪)	m <sup>2</sup> 単価 坪単価	間口 接道向き	価格 用途地域
1	柏崎市荒浜4 荒浜	435.53m <sup>2</sup> 131.75坪	5,700円 19,000円	- -	250万円 無指定
2	柏崎市荒浜3 荒浜	277.68m <sup>2</sup> 84坪	8,300円 27,400円	- -	230万円 -
3	柏崎市荒浜3 荒浜	936.00m <sup>2</sup> 283.14坪	500円 1,800円	- -	50万円 無指定
4	柏崎市荒浜3 荒浜	4378.00m <sup>2</sup> 1324.34坪	4,600円 15,100円	- -	2,000万円 無指定

# 参考成約事例

	住所 交通	土地面積(m <sup>2</sup> ) 土地面積(坪)	m <sup>2</sup> 単価 坪単価	間口 接道向き	成約価格 成約時期
1	柏崎市荒浜	460.00m <sup>2</sup>	3,000円	17.00m	140万円
	荒浜 徒歩24分	139.15坪	10,100円	-	2022年10月～12月
2	柏崎市荒浜	420.00m <sup>2</sup>	3,100円	13.50m	130万円
	荒浜 徒歩24分	127.05坪	10,200円	-	2022年10月～12月
3	柏崎市荒浜	470.00m <sup>2</sup>	3,200円	16.00m	150万円
	荒浜 徒歩24分	142.17坪	10,600円	-	2022年10月～12月
4	柏崎市荒浜	360.00m <sup>2</sup>	3,000円	9.50m	110万円
	荒浜 徒歩24分	108.9坪	10,100円	北西	2022年7月～9月
5	柏崎市荒浜	360.00m <sup>2</sup>	3,000円	16.50m	110万円
	荒浜 徒歩24分	108.9坪	10,100円	-	2022年7月～9月
6	柏崎市荒浜	220.00m <sup>2</sup>	3,200円	7.00m	70万円
	荒浜 徒歩24分	66.55坪	10,500円	-	2022年7月～9月
7	柏崎市荒浜	310.00m <sup>2</sup>	3,200円	8.00m	100万円
	荒浜 徒歩24分	93.77坪	10,700円	-	2022年7月～9月
8	柏崎市荒浜	220.00m <sup>2</sup>	3,400円	8.00m	75万円
	荒浜 徒歩24分	66.55坪	11,300円	-	2022年7月～9月
9	柏崎市荒浜	240.00m <sup>2</sup>	6,200円	11.00m	150万円
	荒浜 徒歩45分	72.6坪	20,700円	東	2022年4月～6月
10	柏崎市荒浜	340.00m <sup>2</sup>	7,600円	-	260万円
	荒浜 徒歩28分	102.85坪	25,300円	-	2021年1月～3月
11	柏崎市荒浜	290.00m <sup>2</sup>	15,100円	-	440万円
	荒浜 徒歩18分	87.72坪	50,200円	-	2020年7月～9月
12	柏崎市荒浜	770.00m <sup>2</sup>	3,100円	-	240万円
	荒浜 徒歩24分	232.92坪	10,300円	-	2020年1月～3月
13	柏崎市荒浜	1300.00m <sup>2</sup>	3,100円	-	400万円
	荒浜 徒歩24分	393.25坪	10,200円	-	2020年1月～3月
14	柏崎市荒浜	1700.00m <sup>2</sup>	3,100円	-	530万円
	荒浜 徒歩24分	514.25坪	10,300円	-	2020年1月～3月
15	柏崎市荒浜	1300.00m <sup>2</sup>	3,200円	-	410万円
	荒浜 徒歩24分	393.25坪	10,400円	-	2020年1月～3月
16	柏崎市荒浜	380.00m <sup>2</sup>	5,300円	-	200万円
	荒浜 徒歩29分	114.95坪	17,400円	-	2019年4月～6月
17	柏崎市荒浜	310.00m <sup>2</sup>	12,200円	-	380万円
	荒浜 徒歩28分	93.77坪	40,500円	-	2016年4月～6月
18	柏崎市荒浜	470.00m <sup>2</sup>	10,600円	-	500万円
	西中通 徒歩45分	142.17坪	35,200円	-	2015年7月～9月
19	柏崎市荒浜	125.00m <sup>2</sup>	8,800円	-	110万円
	荒浜 徒歩28分	37.81坪	29,100円	-	2014年1月～3月
20	柏崎市荒浜	350.00m <sup>2</sup>	2,600円	-	90万円
	荒浜 徒歩45分	105.87坪	8,500円	-	2013年10月～12月
21	柏崎市荒浜	470.00m <sup>2</sup>	7,000円	-	330万円
	荒浜 徒歩45分	142.17坪	23,200円	-	2013年10月～12月
22	柏崎市荒浜	165.00m <sup>2</sup>	15,100円	-	250万円
	西中通 徒歩45分	49.91坪	50,100円	-	2013年10月～12月
23	柏崎市荒浜	140.00m <sup>2</sup>	11,400円	-	160万円
	荒浜 徒歩29分	42.35坪	37,800円	-	2013年7月～9月
24	柏崎市荒浜	330.00m <sup>2</sup>	7,600円	-	250万円
	荒浜 徒歩45分	99.82坪	25,000円	-	2013年1月～3月
25	柏崎市荒浜	260.00m <sup>2</sup>	7,700円	-	200万円
	荒浜 徒歩45分	78.65坪	25,400円	-	2009年10月～12月

# 算出結果【取引事例比較法】

取引事例比較法算出

¥1,991,382

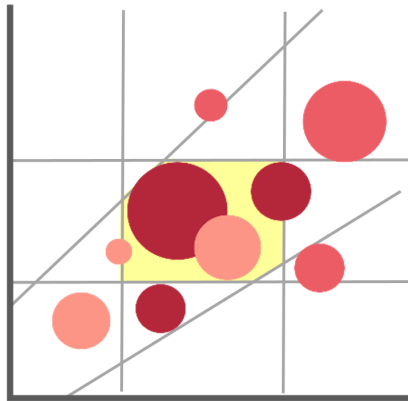
m<sup>2</sup>単価：4,781円 坪単価：約2万円

## 取引事例比較法とは

市場性に注目し、ご所有の不動産と物件の種類（土地・戸建て・マンション等）や地域性などが類似する不動産の取引事例をベースとして、対象不動産の価格を求める査定方法です。

取引事例比較法では、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、選択した事例について事情補正および時点修正を行い、さらに選択した取引事例について地域要因の比較・個別的要因の比較を行い、こうして求められた価格を比較考慮し、これによって対象不動産の試算価格を求めます。

主に居住用の物件や、土地の査定額を算出する場合に利用します。



# AI市場流通性判定

## 判定結果

当該物件は ” 流通しにくい ” と判定されました。

物件情報と対象地点の経済指標・社会構造・不動産市場動向等から、対象物件の市場流通性は ” 流通しにくい ” と判定されました。

## 判定対象地点

新潟県柏崎市荒浜2丁目1番地18号

## 売出価格補正

-¥139,397

### 対象物件周辺駅からの距離



駅徒歩分数、駅距離、車移動、バス利用などから主に利便性について判定しています。



### 対象物件の間取りと展開地域の相性



街丁目の世帯情報、展開地域に分布する物件の間取り・専有面積等を網羅的に分析し判定しています。



### 対象物件周辺地域の繁华性



最寄り駅乗降客数推移や地域の繁华性に関する各種統計数を分析し判定します。



### 対象物件地域における人口動態



街丁目、市区町村の人口推移などを分析し、社会的環境の観点から判定しています。



### 対象物件地域における地価動向



地価推移の動向を分析し判定しています。

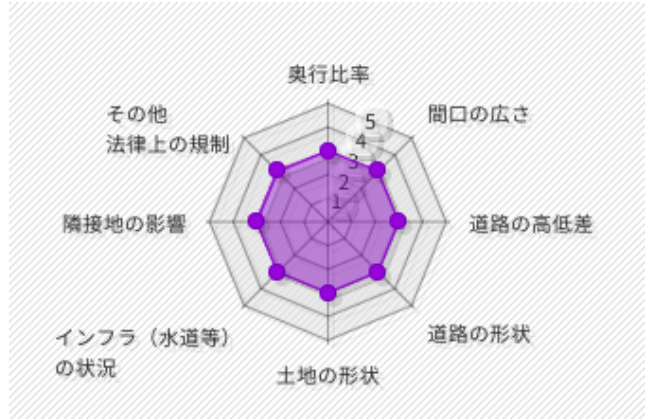


AI流通性判定とは、上記の指標を基に対象物件の ” 売りやすさ ” ” 貸しやすさ ” を自動判定します。周辺環境や経年によって判定結果は異なります。

# 個別性評価シート

## 居住性・資産性評価

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	



## 住環境評価

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	



評価実施日： 月 日 済

# ご提案

松田工業 様

物件名	
所在地	新潟県柏崎市荒浜2丁目1番地18号

## 売出ご提案価格

¥1,851,985

個別性評価シート	訪問調査未実施
AI市場流通性判定	流通しにくい

## 机上査定価格

¥1,991,382

取引事例比較法算出	¥1,991,382
収益還元法算出	-
土地建物価格算出	-

- この提案書は「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わないようお願い申し上げます。

アサヒ設備株式会社

(C)2024 日本住環境評価センター株式会社

# ご提案について

この度はアサヒ設備株式会社に査定のご依頼を頂きまして、誠にありがとうございます。

ご提示いたしました売出ご提案額は、周辺で販売中の土地流通事例、類似の成約事例、市場での流通性などを参考に算出した机上査定をベースとしております。

尚、机上査定では把握できない不動産の個別性を付属の"個別性評価シート"に則り、現状確認・現地採点することで、より正確な売出ご提案価格のご提示も可能です。お気軽にお申し付けください。

その他、『高く売りたい』『早く売りたい』『住み替えを検討中』など、お客様のご都合に合わせたご提案も、無料・秘密厳守にて承っておりますので、どうぞお気軽にご相談ください。



アサヒ設備株式会社

(C)2024 日本住環境評価センター株式会社

# ご売却の流れ

## 机上査定

周辺の事例や市場での流通性を参考にした机上査定結果をご提示します。

## 訪問査定

机上査定では把握できない不動産の個別性を現状確認・現地採点することで、より正確な売出ご提案価格をご提示します。

## 基本方針の決定

ご依頼者様のご状況・ご要望をじっくりと伺った上で、机上査定・訪問査定の結果も考慮しながら、売出開始価格・販売活動方針を決定します。

## 媒介契約の締結

売出価格を決定し、当社とご依頼者様間で媒介契約を締結します。

## 販促活動

不動産情報サイトや国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構運営のネットワークなど、幅広いチャンネルを通じて、多くの購入希望者に物件情報をお届けします。

## 内覧・売買交渉

内覧時に与える印象で不動産を高く売却できるかが決まります。ご購入希望者の見学や売買契約締結に向けた交渉など、販売活動を当社がサポートします。

## 売買契約締結

物件のお引渡し時期などの契約条件を調整し、契約関係書類を作成します。ご購入希望者が住宅ローンを前提とする場合には、審査が通った段階で晴れて売買契約締結ということになります。

## 決済前手続き

売買契約締結後は、決済日までに物件を引き渡せる状態にする必要があります。当社では抵当権等抹消登記の手配など、物件引き渡しに向けた準備のお手伝いをいたします。

## お引渡し

当社が決済と物件引き渡しのスケジュール調整や必要書類などのご案内を行います。

# ご売却に必要な書類と費用

## 必要書類

物件関連	購入時の売買契約書 登記簿謄本 または登記事項証明書 登記済権利証 または登記識別情報 固定資産税納税通知書および固定資産税評価証明書 建築確認済証および検査済証（一戸建ての場合） 土地測量図・境界確認書（一戸建て・土地の場合） 物件の図面、設備仕様書（一戸建て・マンションの場合） 管理規約、使用細則、維持費関連書類（マンションの場合）
契約関連	本人確認書類（免許証、パスポート、マイナンバーカードなど） 実印 印鑑証明書（3ヶ月以内の物）

上記は一般的な書類となり、別途必要な書類が必要になる場合もあります。  
紛失などにより書類が無い場合は、弊社担当者にご確認ください。

## 費用

仲介手数料	仲介手数料はいわゆる「成果報酬」なので売却成立した時のみ支払いが必要です。 売買代金が400万円を超える場合：3% + 6万円 + 消費税が上限報酬と定められています。 弊社担当者へご確認ください。
登記費用	住宅ローンが残っている場合に抵当権抹消登記費用が必要です。 個人での手続きも可能ですが、複雑な手続きの為、司法書士への依頼が一般的です。 案件にもよりますが、司法書士への報酬を含め、1万円台から4万円台が相場です。
収入印紙代	売買契約書の作成時に必要になります。税額が契約書の記載金額によって決めます。 例) 5,000万円以下の場合：1万円
譲渡税	譲渡所得（売却によって利益）が出た場合は、所得税と住民税がかかります。 譲渡所得 = 売却価格 - (所得費 + 譲渡に要した費用) - 特別控除額 一定の要件を満たした居住用不動産に関しては、最高3,000万円の特別控除があります。

