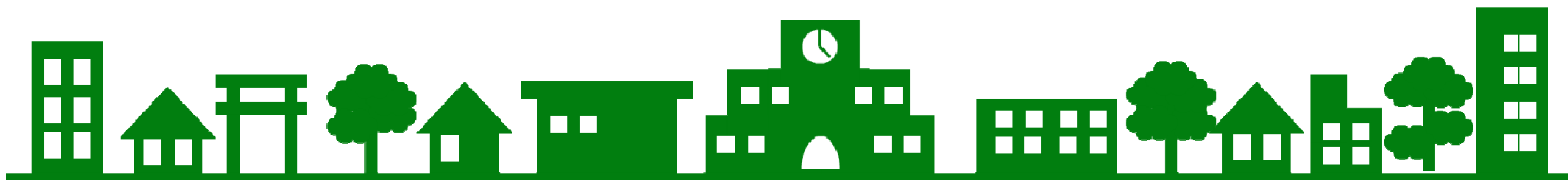


ご売却支援提案書

名称：八代市中古一戸建て

- ・ 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なわないよう、お願い申し上げます。



目次

該当物件情報

地図と事例情報 流通

地図と事例情報 成約

近隣エリアの成約事例

取引事例比較法による算出結果

土地・建物価格算出法による算出結果

項目別評価結果

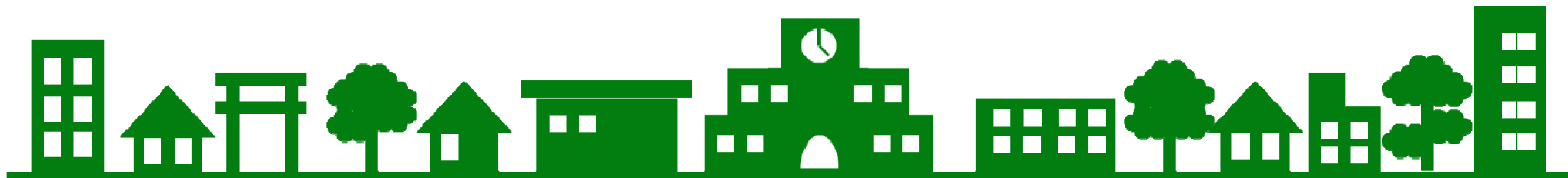
査定価格について

付属資料

買取りの流れ

土地評価に用いる3つの基準

会社概要

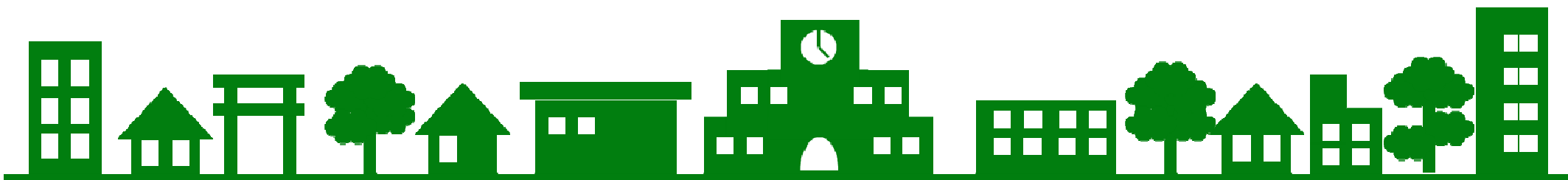
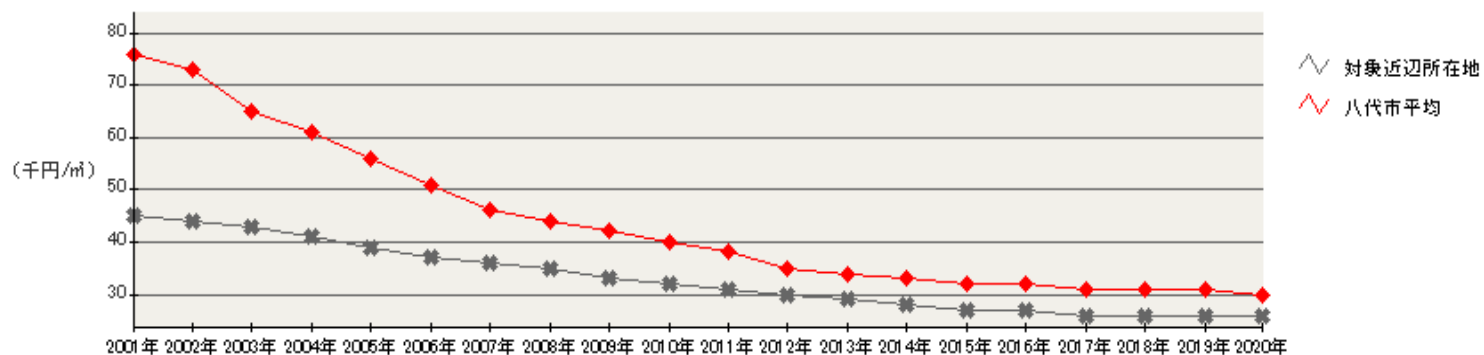


該当物件情報

算出該当物件

物件概要	物件名称	八代市中古一戸建て		
	所在地	熊本県八代市松江城町		
	最寄沿線	鹿児島本線	最寄駅	八代
	徒歩分数	20分	バス所要時間	
	建物構造	木造	竣工年月	1955年03月
	間取り	4DK	建物面積	110.00㎡
	階数	地上2階	土地面積	230.00㎡
	方位	東	壁芯・登記簿	登記

公示地価の推移（査定物件所在地付近参照）



査定物件所在地と 主な流通物件

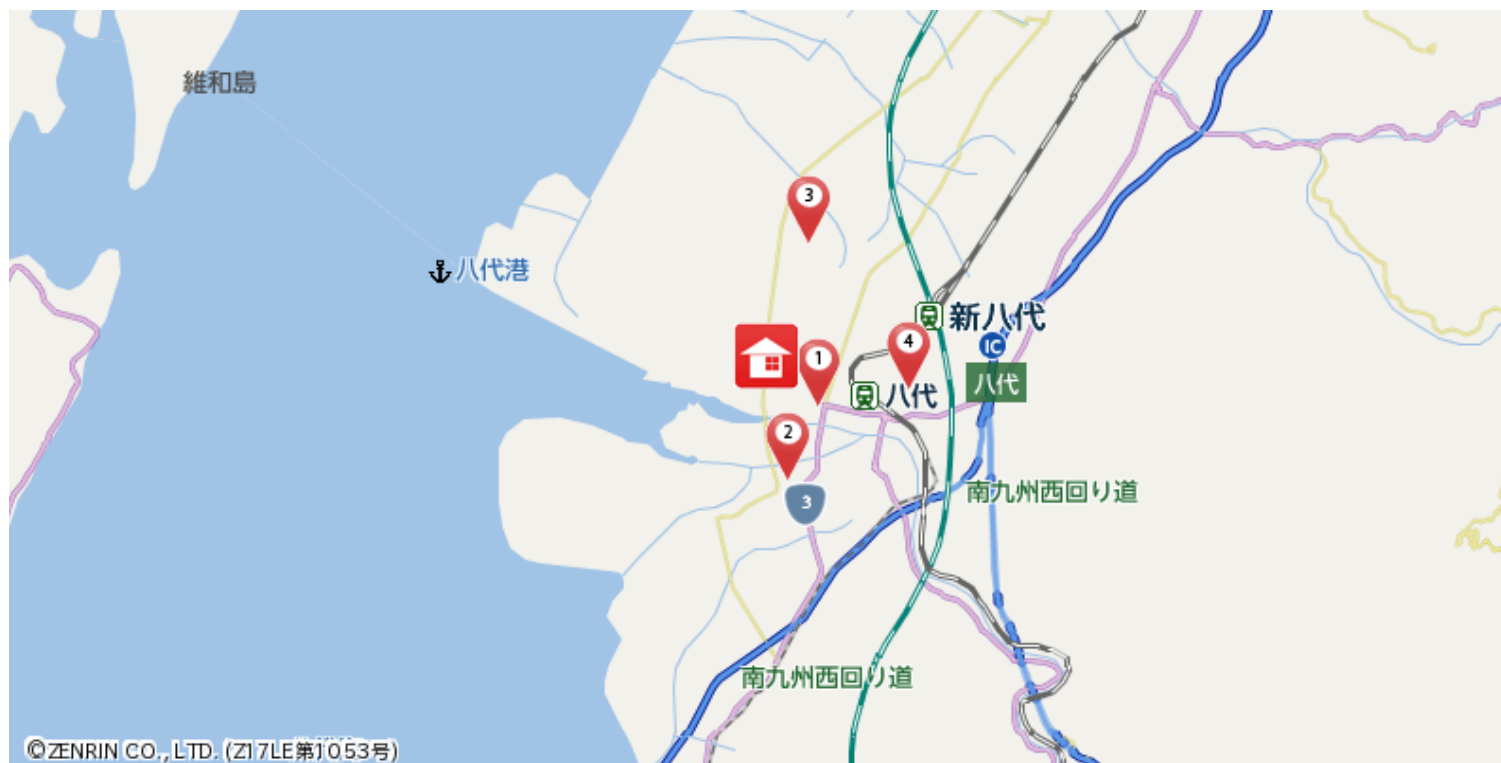


	所在地	駅名	駅距離	m ² 単価	建物面積	築年月	価格
1	八代市永碓町	バス停	-	77,900	93.65	1971年10月	7,300,000
2	八代市麦島東町	-	-	0	80.68	1966年8月	6,000,000
3	八代市植柳上町	肥後高田	-	96,300	40.49	1953年4月	3,900,000
4	八代市松崎町	八代	-	89,100	143.68	1973年5月	12,800,000
5	八代市植柳上町	-	-	60,500	99.17	1935年4月	6,000,000



地図と事例情報 成約

査定物件所在地と 主な成約物件

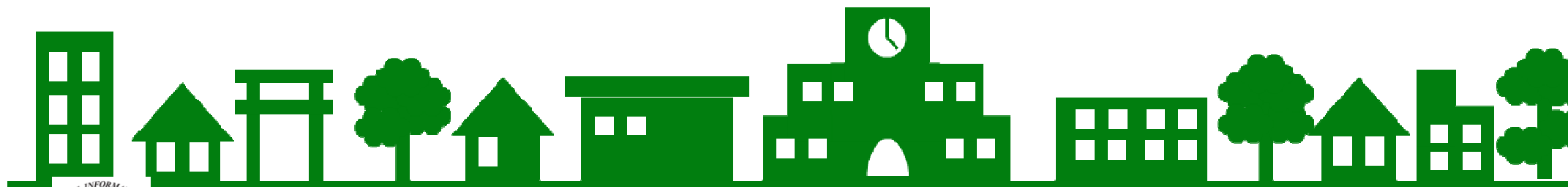


	所在地	駅名	駅距離	m ² 単価	建物面積	築年月	成約日	価格
1	八代市錦町	八代	徒歩16分	73,300	75.00	1961年-月	2019年4月～6月	5,500,000
2	八代市植柳上町	八代	-	27,000	100.00	1957年-月	2019年1月～3月	2,700,000
3	八代市古閑下町	八代	-	65,400	55.00	1967年-月	2018年10月～12月	3,600,000
4	八代市上日置町	八代	徒歩18分	35,200	85.00	1963年-月	2018年7月～9月	3,000,000



近隣エリアの成約事例

- ・ 成約物件は過去の事例も含むため、現在の相場と相違する場合がございます。
- ・ 当該物件と条件の近い物件データを抽出しております。



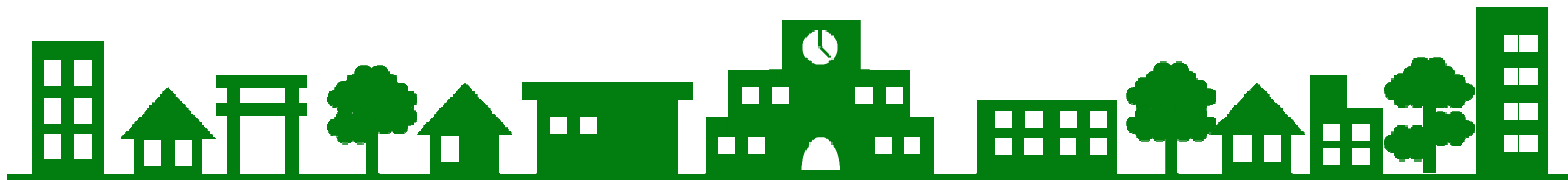
取引事例比較法による算出結果

取引事例比較法による算出結果

査定算出日 2021年4月13日

査定算出額	¥6,000,000	1㎡単価	坪単価
		¥54,545	約18万円

- ・対象不動産と条件に近い物件の取引事例を多く収集し、いくつかの事例を選択し、取引価格の事例から必要に応じて対象物件の地域要因や個別的要因を含め、比較評価する方法です。評価額はあくまでも推計値です。この価格での売買を保証するものではありません。1㎡単価、坪単価については、建物面積により算出しています。



合同会社マルヤマ・ジャパン

土地・建物価格算出法による算出結果(参考)

土地建物価格算出結果

査定算出日 2021年4月13日

査定算出額

¥6,000,000

・ 土地建物価格算出結果

土地価格と建物価格を合算して価格を求めています。
評価額はあくまでも推計値です。この価格での売買を保証するものではありません。

土地価格算出結果

査定算出日 2021年4月13日

査定算出額

¥6,000,000

1㎡単価

坪単価

¥26,087

約9万円

・ 土地価格算出結果

対象土地と条件が近い物件の取引事例を多く収集し、いくつかの事例を選択し、取引価格の事例から必要に応じて対象物件の地域要因や個別的要因を含め、比較評価する方法です。

建物価格算出結果

査定算出日 2021年4月13日

査定算出額

¥0

1㎡単価

坪単価

¥0

約0万円

・ 建物価格算出結果

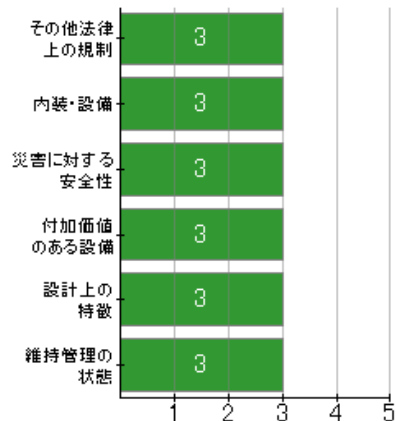
建物の価値は、一般的に時の経過とともに減っていくことに着目した算出法です。
新築価格に建物の構造による耐用年数の償却率を掛け合わせて価格を求めています。



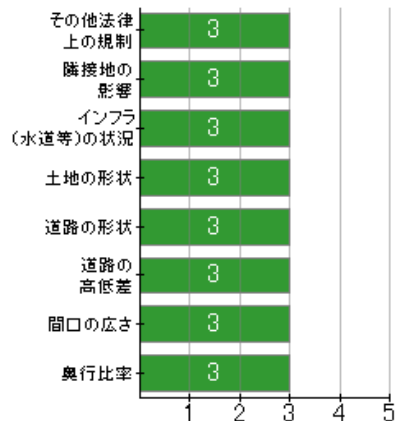
合同会社マルヤマ・ジャパン

項目別評価結果

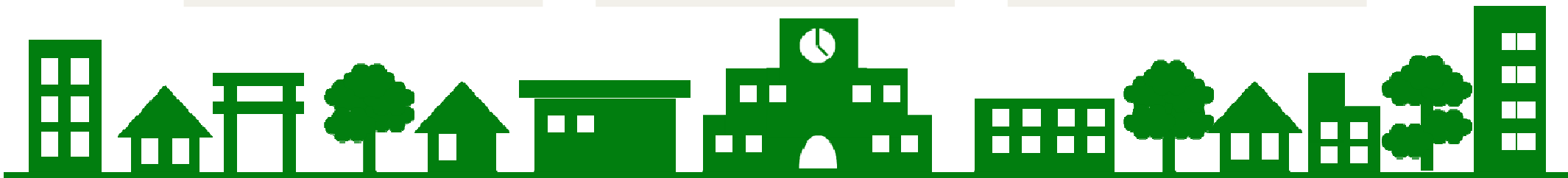
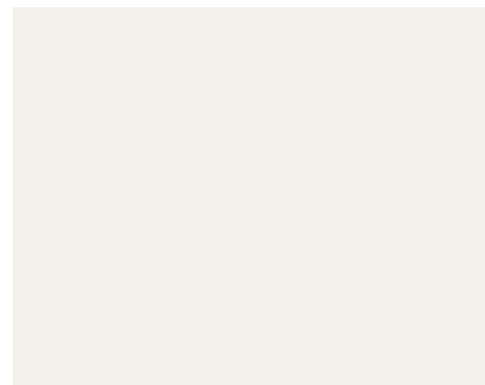
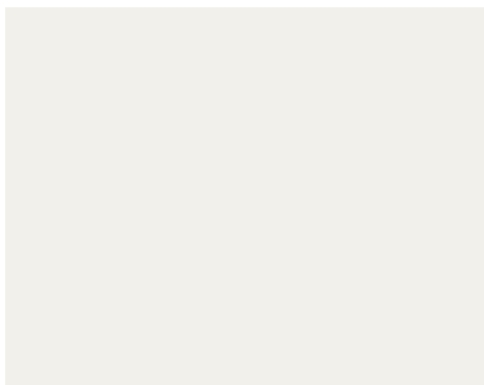
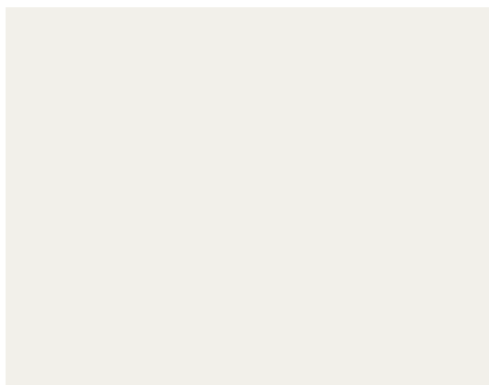
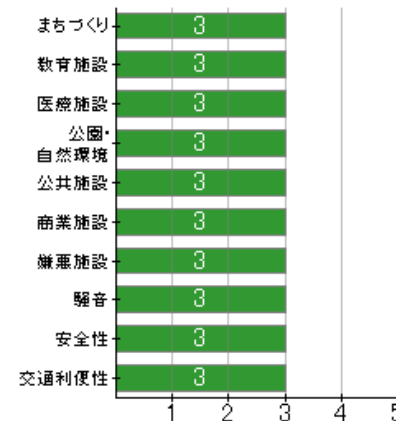
建物	
合計点	18/30



土地	
合計点	24/40



周辺環境	
合計点	30/50



買取価格のご提案

査定ご提案額

査定算出日 2021年4月13日

¥6,000,000

買取ご提案額

査定算出日 2021年4月13日

¥6,000,000

この度は熊本空き家買取センター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。今回、担当をさせていただきます丸山敬範(タカノリ)と申します。

さて、今回はお部屋を拝見させていただいておりませんので、あくまでの机上での査定となりますので予めご了承下さい。

対象物件については、昭和30年3月築と築年数が66年です。建物は経年劣化による痛みが激しく全面リフォームをしないと住めない状況です。

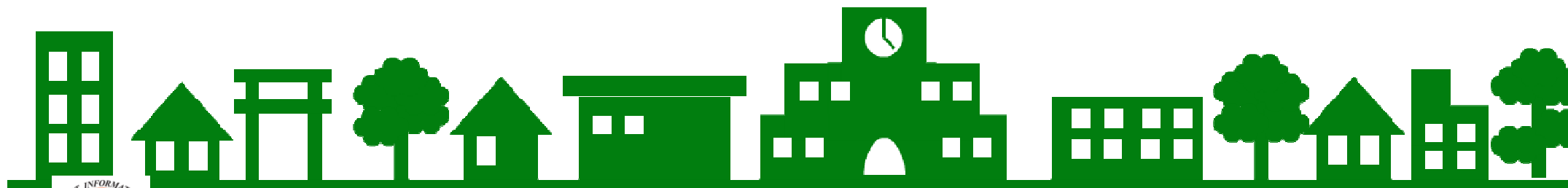
立地は小学校と中学校が徒歩圏内とファミリー向けで重要が見込まれます。

周辺土地の価格も参考にしながら、周辺での取引事例、現在売りに出ている中古一戸建てなどの価格も考慮し、上記査定価格を算出しました。





付属資料



合同会社マルヤマ・ジャパン

買取りの流れ

① 買取のご相談

相談は無料です。ご不明な点はお気軽にご質問ください。

② 調査・査定

調査・査定は無料で行っております。ご相談いただいた不動産の基礎調査と現地を実際に拝見し、当社基準に合わせて買取り価格を算出いたします。

③ 買取価格のご提案

お客様のご希望をじっくり伺った上で、買取価格をご提案させていただきます。

④ 売買契約締結

買取価格についてご納得頂きましたら、不動産売買契約の締結となります。お客様のご要望をお伺いし、決済までのスケジュールをご提案致します。

⑤ お引渡し

契約完了後、代金のお支払い手続きをいたします。売却金の受け取りと同時に物件を引き渡します。固定資産税等の精算や登記手続き、その他面倒な手続きは弊社が手配を行いますのでご安心ください。

土地評価に用いる3つの基準

路線価とは

路線価には「相続税路線価」と「固定資産税路線価」の2種類があり、一般的に「路線価」といえば「相続税路線価」の事を指します。「固定資産税路線価」は、一つひとつの土地の固定資産税評価額を決める際の基準となる価格です。

相続税路線価は、相続税および贈与税の算定基準となる土地評価額で、後ほど説明する公示地価の8割程度が目安とされています。調査は相続税法に基づいて行われ、国税庁（国税局）がそれぞれの価格を決定します。

公示地価とは

公示地価は公共事業用地の取得価格算定の基準とされるほか、「一般の土地取引価格に対する指標となること」「適正な地価の形成に寄与すること」が目的とされています。そのため、それぞれの土地がもつ本来の価値（売り手にも買い手にも偏らない客観的な価値）を評価することになっており、現存する建物などの形態に関わらず、対象土地の効用が最高度に発揮できる使用方法を想定したうえでの評価が行われます。

それぞれの地点につき、2人以上の不動産鑑定士が別々に鑑定評価を行い、その結果を調査したうえで価格が決定されるため、標準地の単位面積あたりの“正常な価格”（更地価格）だというのが建前です。

基準地価とは

公示地価とよく似たものに基準地価があり、調査は昭和50年以降、実施されています。価格の性質や目的、評価方法などは公示地価とほぼ同様に考えて差し支えなく、大きく異なるのは価格時点（基準日）が7月1日（公示地価は1月1日）である点です。こちらは毎年9月20日頃に公表されます。



会社概要

会社名	合同会社マルヤマ・ジャパン 熊本空き家買取センター		
代表取締役	丸山 直哉		
所在地	〒861-2221 熊本県上益城郡益城町大字赤井1059番		
電話番号	096-289-2601	FAX番号	096-288-9958
フリーダイヤル		メールアドレス	maruyama@tm-cp.com
ホームページ			
免許・登録番号	熊本県知事免許(1) 第5365号		
加盟団体	(公社)全日本不動産協会		

