

# ご売却支援査定提案書

ロイヤルヴィーゼ学芸大学4階 様

(株) アクトトラスト

03-5823-4341



- ・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。



## ご挨拶

はじめまして。株式会社アクトトラストと申します。

私たちアクトトラストは、お客様とのコミュニケーションを大切にしています。

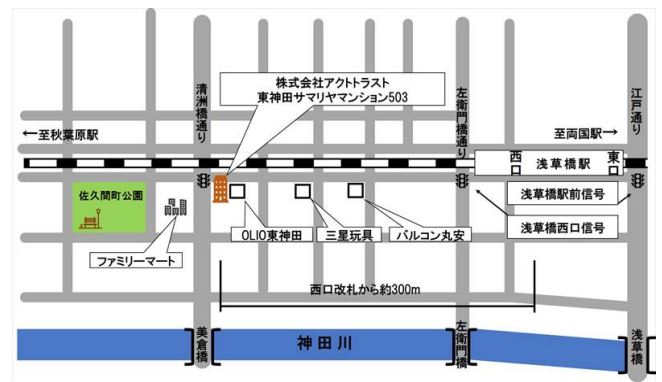
常にお客様の視点に立ち、思いやりの心でサービスをご提供するために必要なこと。それにはまずお客様の「声」に真摯に向き合い、共感する事です。お客様とのご縁を大切に、笑顔と幸せをお届けするお手伝いができれば幸いです。

(株)アクトトラスト



# 会社概要

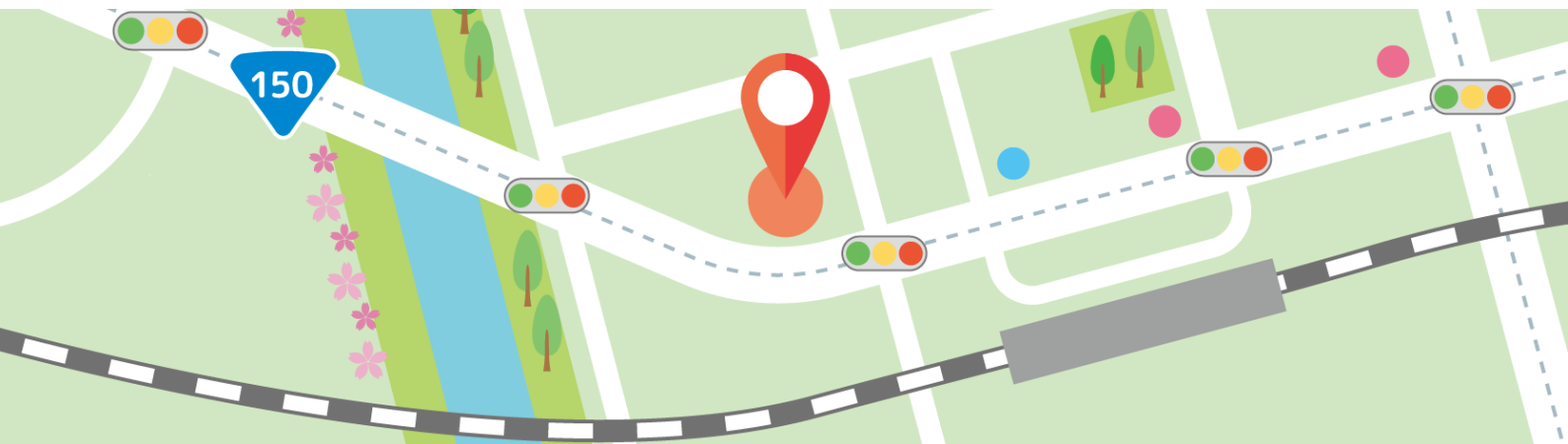
会社名	(株)アクトラスト		
所在地	〒101-0031 東京都千代田区東神田 3丁目2番4号東神田サマリヤマンション503号室		
代表者	大道 貴宏	フリーダイヤル	
電話番号	03-5823-4341	FAX番号	03-5823-4340
免許番号	東京都知事免許(1) 第110596号		
メール	daido@acttrust.jp		
H P	<a href="https://acttrust.jp/">https://acttrust.jp/</a>		
加盟団体	(公社)東京都宅地建物取引業協会 (公社)全日本不動産協会		





# 目次

- ・ 該当物件情報
- ・ 査定算出方法
- ・ ご提案と解説
- ・ ご売却の流れ
- ・ 媒介契約について
- ・ ご売却に必要な書類と費用





## 該当物件情報

物件名	ロイヤルヴィーゼ学芸大学		
所在地	東京都目黒区中央町1丁目612番地4号		
交通	東急東横線 学芸大学駅 徒歩6分		
交通	東急東横線 祐天寺駅 徒歩16分		
交通	東急目黒線 武蔵小山駅 徒歩22分		
建物規模	地上5階建	号室	4F号室
間取り	3LDK	専有面積	登記：105.47m <sup>2</sup>
採光向き	北東	バルコニー	
建築年月	1989年03月築	構造	鉄筋コンクリート（RC）
施工会社			
特記事項	・管理会社：日本ハウズイング（株） ・管理費：34,900円 ・修繕積立金：28,020円 ・町会費：300円		

# 査定算出方法と売出価格の決め方

## STEP1



机上価格算出

●物件種別によって採用する算出法を選択します。

取引事例比較法	流通事例	成約事例
収益還元法	賃貸収益性	
土地建物算出法	建物構造	

## STEP2



机上査定結果通知

**机上査定：売出ご提案価格**

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。

..... 物件の個別性を価格に反映します .....

## STEP3



訪問査定の実施



## STEP4



売出し価格決定

**訪問査定：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。



# ご提案

ロイヤルヴィーゼ学芸大学4階 様

物件名	ロイヤルヴィーゼ学芸大学
所在地	東京都目黒区中央町1丁目612番地4号

## 売出ご提案価格

¥72,500,000 ~ ¥74,800,000

個別性評価シート	訪問調査未実施
----------	---------

## 机上査定価格

¥72,489,847

取引事例比較法算出	¥72,489,847
収益還元法算出	¥68,865,714
土地建物価格算出	¥0

- ・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。



# ご提案について

査定金額は、周辺で販売中の中古マンション流通事例、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。

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。





# 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。

# 媒介契約について

売却活動を行うにあたり、媒介契約を結ぶ必要があります。契約方法は下記の3種類となります。

	一般媒介契約	専任媒介契約	専属専任媒介契約
複数社との契約	○	×	×
売主自らが発見した相手との取引	○	○	×
販売状況の報告義務	×	○ 2週間に1回以上	○ 1週間に1回以上
指定流通機構への登録義務	×	○ 7営業日以内	○ 5営業日以内
	<p>複数の不動産会社に同時に仲介を依頼することができる契約です。自分で見つけてきた相手方（親戚や知人と直接交渉した場合など）とも、不動産会社を通すことなく契約することができます。ただし、最終的には、どの不動産会社を通して取引を進めるかを決めることとなります。一般的には、有力な購入希望者を紹介した不動産会社と取引を進めることが多いようです。</p>	<p>専属専任媒介契約とほぼ同様の契約ですが、自分で見つけてきた相手方（親戚や知人と直接交渉した場合など）とは、不動産会社を通すことなく契約することができます。</p>	<p>仲介を1社の不動産会社にのみ依頼する契約で、他の不動産会社に重ねて仲介を依頼することは契約で禁じられています。また、自分で見つけてきた相手方（親戚や知人と直接交渉した場合など）についても、依頼した不動産会社を通して取引することが、契約で義務づけられています。このように、専属専任媒介契約は、売却活動の全般を1社に任せる契約です。ただし、専属専任媒介契約は依頼者に対して拘束力の強い契約ですので、専属専任媒介契約で仲介依頼を受けた不動産会社の仲介業務については、いくつかの法規制があります。</p>



# ご売却に必要な書類と費用

## 必要書類

<p>物件関連</p>	<p>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）</p>
<p>契約関連</p>	<p>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ヵ月以内の物）</p>

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

<p>仲介手数料</p>	<p>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。</p>
<p>登記費用</p>	<p>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。</p>
<p>収入印紙代</p>	<p>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定します。            例) 5,000万円以下の場合：1万円</p>
<p>譲渡税</p>	<p>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。  <math display="block">\text{譲渡所得} = \text{売却価格} - (\text{所得費} + \text{譲渡に要した費用}) - \text{特別控除額}</math>           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。</p>