2025年7月3日

ご売却支援査定提案書

ロイヤルシャトー南大泉2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、ご参考までにお願いします。
・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

お客様に安心と安全、そして喜びを届ける不動産取引を実現

当社は「お客様第一主義の奉仕精神」を大切にし、不動産取引において常にお客様の立場に立ったご提案を心がけています。不動産は人生において大きな決断のひとつです。その大切な資産の売買をお手伝いするにあたり、信頼・信用・誠実を何よりも重視し、お客様にとって安心できる取引を提供いたします。

私たちは、不動産業界で20年以上の経験を積み重ね、多くの売主様・買主様と向き合ってきました。その豊富な知識と実績を活かし、物件の特性や市場の動向を的確に分析しながら、お客様一人ひとりにとって最適な売却・購入プランをご提案します。単なる取引ではなく、お客様の未来を見据えた「価値ある不動産取引」を目指しています。

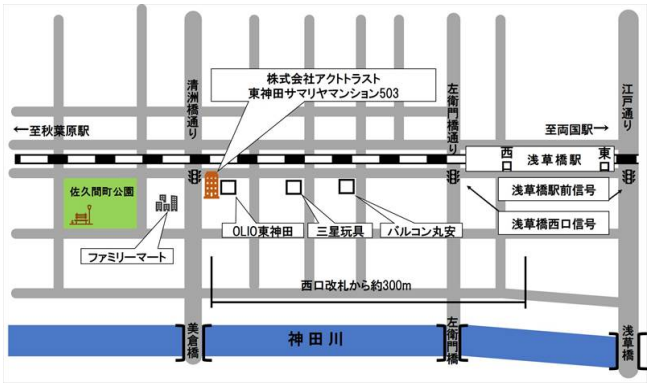
また、当社の営業スタイルは「人間力重視」。不動産業界では、情報やデータだけではなく、お客様との信頼関係を築くことが最も重要だと考えています。単に「売る」「買う」だけでなく、お客様のご要望や不安に寄り添い、納得のいくまで丁寧にご説明することで、安心してお取引いただける環境を提供します。

さらに、私たちは「不動産価値を最大限に高め、不動産流通を活性化する」ことを使命としています。市場の動向を的確に捉え、適切な戦略を立てることで、物件の持つポテンシャルを最大限に引き出し、より良い条件での取引を実現します。不動産が適正に流通することで、お客様の資産価値向上はもちろん、地域経済の発展にも貢献できると考えています。

（株）アクトトラスト

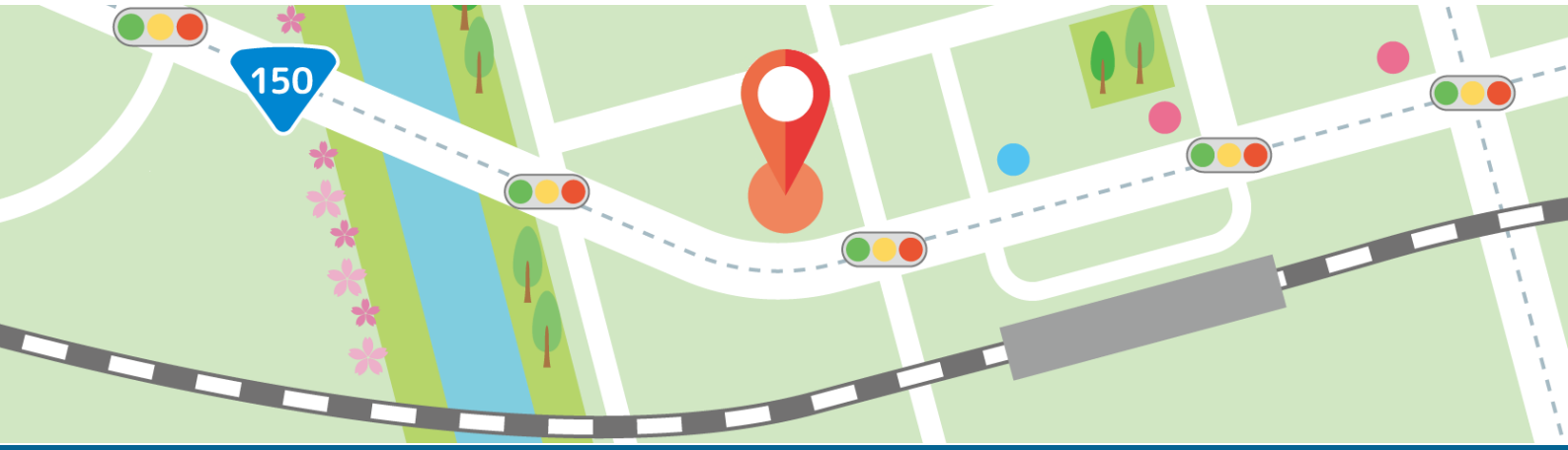
会社概要

会社名	（株）アクトトラスト		
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	https://acttrust.jp/		
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
・仲介手数料について



該当物件情報

物件名	ロイヤルシャトー南大泉		
所在地	東京都練馬区南大泉２丁目85番地1号		
交通①	西武池袋線　保谷駅　徒歩18分		
交通②	西武新宿線　東伏見駅　徒歩19分		
交通③	西武新宿線　武蔵関駅　徒歩20分		
建物規模	地上3階建	号室	2F号室
間取り	3LDK	専有面積	壁芯：65.10㎡（19.69坪）
採光向き	南西	バルコニー	
建築年月	1993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：大和ライフネクスト（株）　・管理費：14,450円　・修繕積立金：17,250円　・自治会費：100円　・駐車場使用料：10,000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

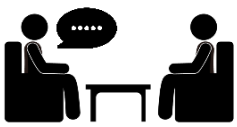
訪問査定の実施

机上査定 ＋ 物件の個性 個別性評価 5段階評価

土地	住環境
間口の広さ 隣接地の影響 道路の形状　他	嫌悪施設の状状況 公共施設 交通利便性　他

建物	安全性
設計上の特徴 維持管理の状態 内装・設備　他	災害の安全性 治安・安全性 周辺の騒音 他

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

ロイヤルシャトー南大泉2階　様

物件名	ロイヤルシャトー南大泉
所在地	東京都練馬区南大泉２丁目85番地1号

売出ご提案価格

\36,233,163

個別性評価シート	訪問調査未実施

机上査定価格

\36,233,163

取引事例比較法算出	\36,233,163
収益還元法算出	-
	-

・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、ご参考までにお願いします。
・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

◆ 物件の魅力・特徴

・1993年築、鉄筋コンクリート造3階建・総戸数44戸の低層分譲マンション。タイル貼りの落ち着いた外観と南東向き中心の設計で、日当たりと通風に優れています。オートロック、エレベーター、宅配ボックス完備で、共用設備も整っています。

・住戸は60～67㎡台の2LDK～3LDKが中心。バルコニーは南東または南西向きが多く、明るさと開放感のある空間設計。キッチン・浴室乾燥機・温水洗浄便座など、標準仕様も家族の暮らしを支える内容です。

◆ 周辺環境・生活利便性

・西武池袋線「保谷」駅まで徒歩14～17分。バス便も利用でき、池袋や新宿方面へのアクセスが可能。緑豊かな住宅地にあり、石神井公園も近くで四季の自然を身近に楽しめます。

・徒歩圏にはスーパー（いなげや、セブンイレブン）、ドラッグストア、飲食店が点在。保育園・小学校・図書館・公園もあり、日常の生活から子育てまで安心の環境です。

◆ 居住性・治安

・閑静な住宅街に位置し、住民同士のつながりも感じられるコミュニティが魅力的です。夜間も街灯が整い、エントランス周囲や共用部に防犯設備が配備されており、安心して暮らせる環境があります。管理は日勤巡回体制で、共用部の清掃も行き届いています。

◆ 資産性・コスパ

・中古実勢価格は2,800万～3,700万円台で、㎡単価151～167万円程度と相場にマッチ。リフォーム済み住戸も多く、家族向けの間取りとしてコストパフォーマン

ご売却の流れ

机上査定

周辺の事例や市場での流通性など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

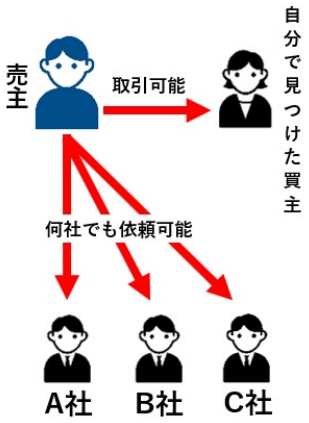
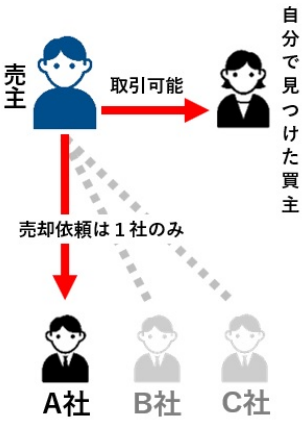
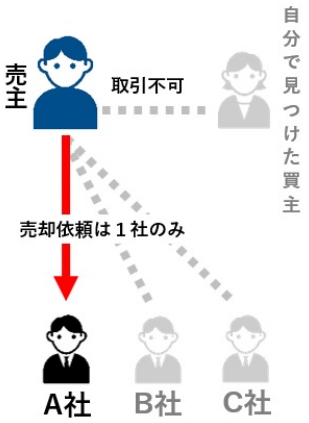
売買契約締結後は、決済日までに物件を引き渡せる状態にする必要があります。
当社では抵当権等抹消登記の手配など、物件引き渡しに向けた準備のお手伝いをいたします。

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	×義務なし	○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	×義務なし	○７営業日以内	○５営業日以内
			
	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。	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。	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。

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ヵ月以内の物）

※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	不動産取引の仲介手数料は一般的に「成果報酬」として、取引成立時にのみ発生します。上限額は取引価格に応じて公的規定に基づき計算され、小規模な取引や特定条件下では特例規定が適用される場合もあります。 詳しくは弊社担当者までお問合せ下さい。
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定します。 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。

仲介手数料について

【参考】仲介手数料について

不動産取引の仲介手数料は、一般的に「成果報酬」として、取引成立時にのみ発生します。
その上限額は、取引価格に応じて公的な規定に基づき計算されます。

また、小規模な取引や特定条件下では特例規定が適用される場合があり、売主様・買主様が安心して取引できる環境が整備されています。

◆手数料の上限は以下の通りです。

価格範囲	手数料率
200万円以下の部分	価格（税抜き）の5%以内+消費税
200万円超～400万円以下の部分	価格（税抜き）の4%+消費税
400万円超の部分	価格（税抜き）の3%+消費税

※これらを合計した金額が仲介手数料の上限となります。

2024年7月1日からの法改正で、空き家等社会課題への対策として物件価格800万円以下の取引では特例が導入され、仲介手数料の上限が引き上げられました。

この特例により、売主・買主双方からそれぞれ最大33万円（税込）の報酬を受領することが認められています。

詳細な条件や計算方法は、弊社担当者まで問合せ下さい。