

# ご売却支援査定提案書

パレステュディオ早稲田parkview6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。

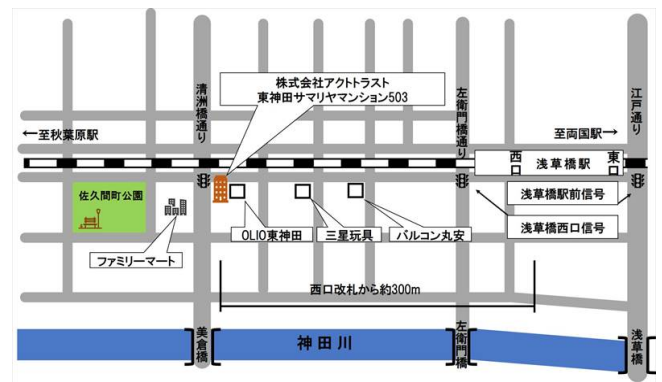
常にお客様の視点に立ち、思いやりの心でサービスをご提供するために必要なこと。それにはまずお客様の「声」に真摯に向き合い、共感する事です。お客様とのご縁を大切に、笑顔と幸せをお届けするお手伝いできれば幸いです。

(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
- ・ 参考とした近隣事例
- ・ 査定結果【取引事例比較法】
- ・ 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	パレステュディオ早稲田parkview		
所在地	東京都新宿区早稲田鶴巻町371番地1号		
交通	有楽町線 江戸川橋駅 徒歩8分		
交通	都電荒川線 早稲田駅 徒歩9分		
交通	東西線（首都圏） 早稲田駅 徒歩10分		
建物規模	地上10階建	号室	6F号室
間取り	1K	専有面積	壁芯：20.88㎡
採光向き	北	バルコニー	
建築年月	2007年01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：（株）クリアスコミュニティー ・管理費：6,400円 ・修繕積立金：3,200円 ・インターネット利用料：1,100円 ・修繕積立金予備費：900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。

# 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 名称	最寄駅 徒歩分数	築年月 面積	価格 ㎡単価
1	新宿区早稲田鶴巻町 ブレール・ドゥーク早稲田	早稲田	2007年7月 23.91㎡	2,500万円 1,045,600円
2	新宿区早稲田鶴巻町 パレステュディオ早稲田Park	江戸川橋	2007年1月 41.76㎡	3,980万円 953,100円
3	新宿区早稲田鶴巻町 パレステュディオ早稲田Park	江戸川橋	2007年1月 41.76㎡	3,780万円 905,200円
4	新宿区山吹町 アーバンファースト神楽坂	江戸川橋 4分	2008年8月 21.01㎡	1,850万円 880,500円
5	新宿区山吹町 アーバンファースト神楽坂	江戸川橋 4分	2008年8月 21.01㎡	2,000万円 951,900円
6	新宿区山吹町 アーバンファースト神楽坂	江戸川橋 4分	2008年8月 21.01㎡	2,050万円 975,700円
7	新宿区山吹町 アーバンファースト神楽坂	江戸川橋 4分	2008年8月 21.01㎡	2,080万円 990,000円
8	新宿区山吹町 アーバンファースト神楽坂	江戸川橋	2008年8月 21.01㎡	2,680万円 1,275,600円
9	新宿区山吹町 アーバンファースト神楽坂	江戸川橋 4分	2008年8月 21.02㎡	1,950万円 927,700円
10	新宿区山吹町 アーバンファースト神楽坂	江戸川橋 4分	2008年8月 21.02㎡	1,998万円 950,500円
11	新宿区山吹町 アーバンファースト神楽坂	江戸川橋 4分	2008年7月 21.02㎡	1,860万円 884,900円
12	新宿区山吹町 アーバンファースト神楽坂	江戸川橋 4分	2008年8月 21.02㎡	2,150万円 1,022,800円
13	新宿区山吹町 アーバンファースト神楽坂	江戸川橋 4分	2008年8月 21.02㎡	1,965万円 934,800円
14	新宿区山吹町 アーバンファースト神楽坂	江戸川橋 4分	2008年8月 21.02㎡	1,900万円 904,000円
15	新宿区弁天町 ガリシア早稲田	早稲田 5分	2006年3月 20.72㎡	2,300万円 1,110,100円
16	新宿区弁天町 ガリシア早稲田	早稲田	2006年3月 20.72㎡	2,120万円 1,023,200円
17	新宿区山吹町 セジヨリ早大通り	江戸川橋 5分	2006年3月 21.17㎡	1,750万円 826,600円
18	新宿区山吹町 セジヨリ早大通り	江戸川橋 5分	2006年3月 21.17㎡	1,750万円 826,700円
19	新宿区山吹町 セジヨリ早大通り	江戸川橋	2006年3月 21.17㎡	1,700万円 803,100円





# 参考成約事例

	住所 -	最寄駅 徒歩分数	築年月 ㎡単価	成約価格 成約時期
1	新宿区早稲田鶴巻町 -	早稲田 4分	2007年-月 1,700,000円	3,400万円 2023年10月～12月
2	新宿区早稲田鶴巻町 -	江戸川橋 5分	2007年-月 1,250,000円	2,500万円 2023年10月～12月
3	新宿区西早稲田 -	西早稲田 5分	2007年-月 1,250,000円	2,500万円 2023年10月～12月
4	新宿区早稲田鶴巻町 -	江戸川橋 5分	2007年-月 1,050,000円	2,100万円 2022年1月～3月
5	新宿区早稲田鶴巻町 -	江戸川橋 5分	2007年-月 1,200,000円	2,400万円 2022年1月～3月
6	文京区小日向 -	茗荷谷 1分	2007年-月 600,000円	1,200万円 2021年10月～12月
7	新宿区早稲田鶴巻町 -	江戸川橋 5分	2007年-月 1,200,000円	2,400万円 2021年1月～3月
8	文京区小日向 -	茗荷谷 1分	2007年-月 1,100,000円	2,200万円 2020年10月～12月
9	新宿区早稲田鶴巻町 -	早稲田 4分	2007年-月 1,000,000円	2,500万円 2020年10月～12月
10	新宿区早稲田鶴巻町 -	江戸川橋 5分	2007年-月 1,050,000円	2,100万円 2020年10月～12月
11	新宿区西早稲田 -	西早稲田 5分	2007年-月 1,080,000円	2,700万円 2020年4月～6月
12	新宿区早稲田鶴巻町 -	江戸川橋 6分	2007年-月 1,200,000円	2,400万円 2020年1月～3月
13	新宿区早稲田鶴巻町 -	江戸川橋 6分	2007年-月 1,150,000円	2,300万円 2019年4月～6月
14	新宿区早稲田鶴巻町 -	江戸川橋 6分	2007年-月 1,150,000円	2,300万円 2019年1月～3月
15	新宿区早稲田鶴巻町 -	早稲田 4分	2007年-月 1,150,000円	2,300万円 2017年10月～12月
16	新宿区早稲田鶴巻町 -	早稲田 4分	2007年-月 760,000円	1,900万円 2017年1月～3月
17	新宿区早稲田鶴巻町 -	江戸川橋 6分	2007年-月 1,050,000円	2,100万円 2016年4月～6月
18	新宿区西早稲田 -	西早稲田 5分	2007年-月 960,000円	2,400万円 2016年4月～6月
19	新宿区早稲田鶴巻町 -	江戸川橋 6分	2007年-月 1,000,000円	2,000万円 2015年10月～12月
20	新宿区早稲田鶴巻町 -	江戸川橋 6分	2007年-月 1,300,000円	2,600万円 2015年7月～9月
21	新宿区早稲田鶴巻町 -	江戸川橋 6分	2007年-月 900,000円	1,800万円 2015年4月～6月
22	新宿区早稲田鶴巻町 -	江戸川橋 6分	2007年-月 1,100,000円	2,200万円 2015年4月～6月
23	新宿区西早稲田 -	西早稲田 5分	2007年-月 750,000円	1,500万円 2014年7月～9月
24	新宿区早稲田鶴巻町 -	江戸川橋 6分	2007年-月 1,050,000円	2,100万円 2013年4月～6月
25	新宿区早稲田鶴巻町 -	江戸川橋 6分	2007年-月 750,000円	1,500万円 2012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

¥21,830,499

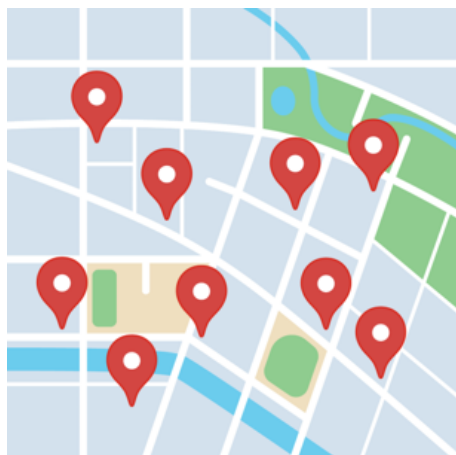
m<sup>2</sup>単価：1,045,522円 坪単価：約345万円

## 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。





# ご提案

パレステュディオ早稲田parkview6階 様

物件名	パレステュディオ早稲田parkview
所在地	東京都新宿区早稲田鶴巻町371番地1号

## 売出ご提案価格

¥22,800,000 ~ ¥24,800,000

個別性評価シート

訪問調査未実施

## 机上査定価格

¥21,830,499

取引事例比較法算出	¥21,830,499
収益還元法算出	¥20,753,143
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。

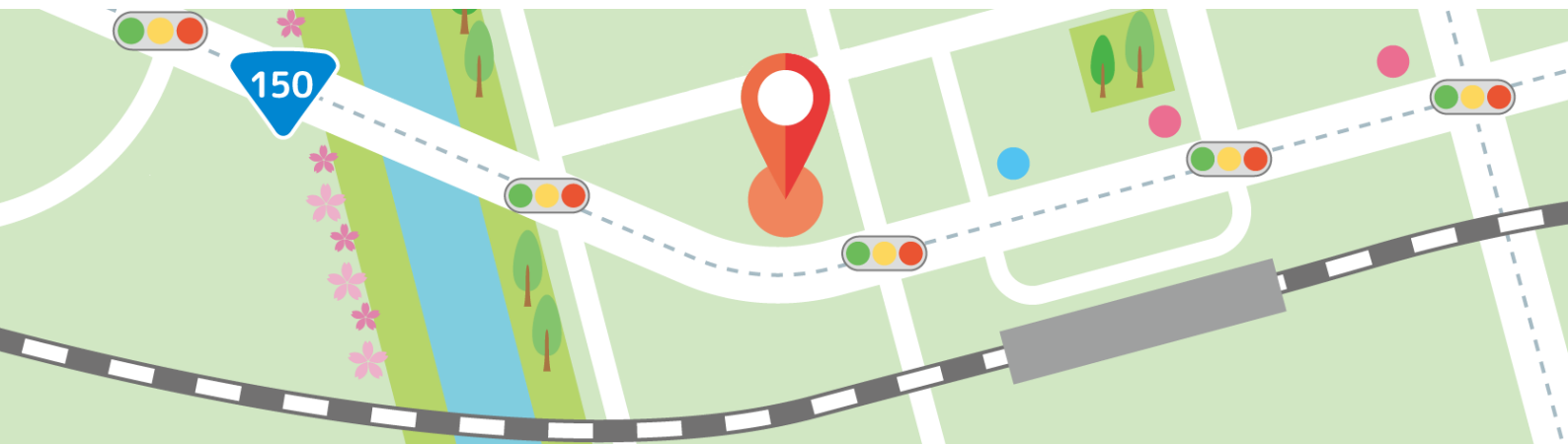


## ご提案について

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>