

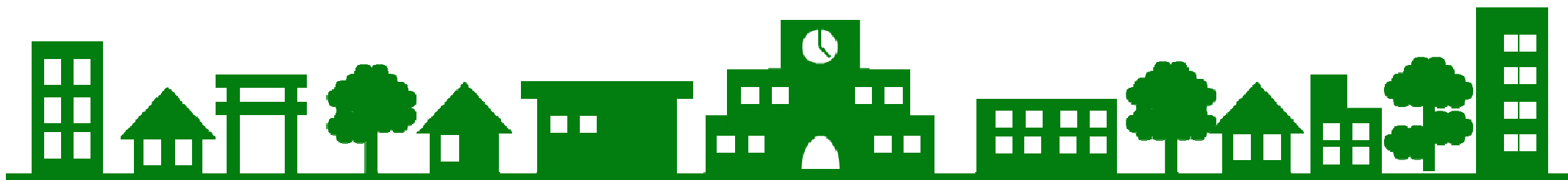
■ 旗井 様

2021年5月8日

ご売却支援提案書

名称：旗井

- ・ 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。

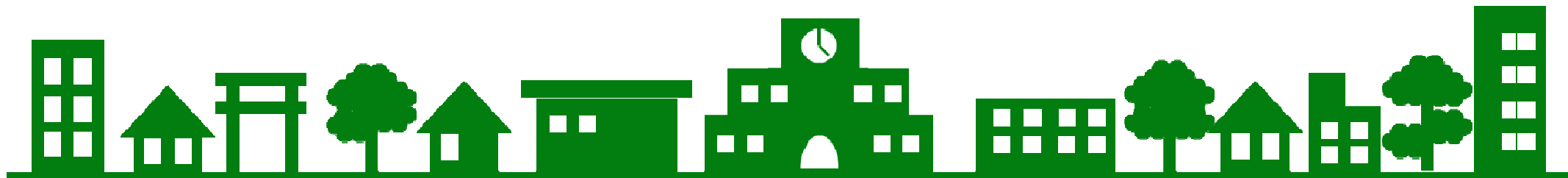


住宅比較（株）

<http://www.juutakuhikaku.com>

目次

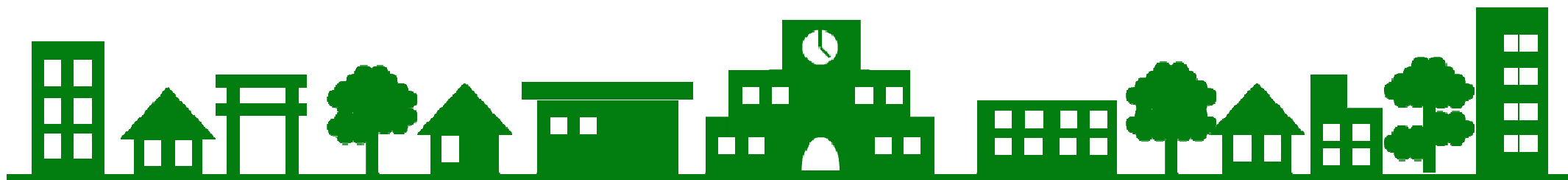
該当物件情報
地図と事例情報 流通
地図と事例情報 成約
近隣エリアの成約事例
取引事例比較法による算出結果
項目別評価結果
査定価格について
付属資料
ご売却の流れ
土地評価に用いる 3 つの基準
会社概要



該当物件情報

算出該当物件

物件概要	物件名称	旗井		
	所在地	埼玉県加須市旗井431番地6号		
	最寄沿線	東北本線（首都圏）	最寄駅	栗橋
	徒歩分数	14分	バス所要時間	
	土地面積	330.00m ²		



住宅比較（株）

<http://www.juutakuhikaku.com>

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	土地面積	築年月	価格
1	古河市中田	古河	-	15,200	330.00		5,000,000
2	古河市中田	栗橋	-	21,200	330.60		7,000,000
3	加須市旗井	栗橋	徒歩20分	32,900	328.49		10,800,000
4	古河市中田新田	古河	-	12,300	326.15		4,000,000
5	古河市中田新田	古河	-	7,700	326.15		2,500,000

その他 流通物件

	所在地	駅名	駅距離	m ² 単価	土地面積	築年月	価格
6	加須市北下新井	栗橋	徒歩30分	21,500	324.86		7,000,000
7	加須市北下新井	栗橋	徒歩30分	21,000	324.13		6,800,000
8	久喜市伊坂	栗橋	徒歩7分	43,200	336.00		14,500,000
9	久喜市伊坂	栗橋	徒歩7分	29,500	336.00		9,900,000
10	古河市中田	古河	-	21,700	322.87		7,000,000
11	古河市中田	古河	-	61,700	321.47		6,000,000
12	久喜市伊坂	栗橋	徒歩5分	71,600	321.21		23,000,000
13	古河市茶屋新田	古河	-	69,900	339.37		7,180,000
14	加須市北下新井	栗橋	徒歩12分	33,800	320.00		10,800,000
15	古河市大山	古河	-	13,200	342.00		4,500,000
16	久喜市間鎌	栗橋	徒歩19分	15,400	312.64		4,800,000
17	久喜市伊坂	栗橋	-	230,100	348.00		24,220,000
18	加須市北下新井	栗橋	徒歩15分	45,000	311.00		14,000,000
19	久喜市栗橋中央1	栗橋	徒歩5分	64,700	349.13		22,600,000
20	加須市北下新井	栗橋	徒歩30分	15,900	310.63		4,950,000
21	加須市北下新井	栗橋	徒歩30分	19,300	310.61		6,000,000
22	加須市旗井	栗橋	徒歩19分	30,100	309.00		9,300,000
23	加須市北下新井	栗橋	徒歩30分	22,000	308.82		6,800,000
24	加須市北下新井	栗橋	徒歩30分	21,100	307.59		6,500,000
25	古河市けやき平2	栗橋	-	32,700	306.01		9,990,000

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	土地面積	築年月	成約日	価格
1	加須市琴寄	栗橋	徒歩29分	8,800	340.00		2019年7月～9月	3,000,000
2	加須市琴寄	栗橋	-	23,100	380.00		2019年4月～6月	8,800,000
3	加須市琴寄	栗橋	-	24,700	340.00		2019年4月～6月	8,400,000
4	加須市琴寄	栗橋	徒歩29分	25,500	360.00		2018年10月～12月	9,200,000
5	加須市北下新井	栗橋	徒歩21分	26,500	320.00		2018年4月～6月	8,500,000



住宅比較（株）

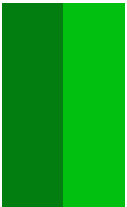
<http://www.juutakuhikaku.com>

事例情報 成約

その他 成約物件

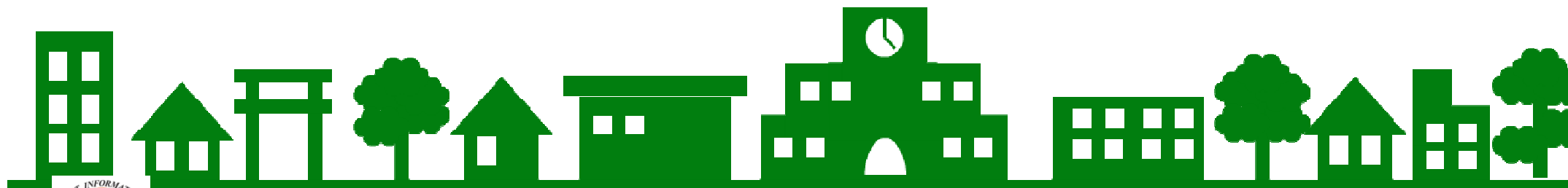
	所在地	駅名	駅距離	m ² 単価	土地面積	築年月	成約日	価格
6	加須市琴寄	栗橋	-	29,300	300.00		2017年7月～9月	8,800,000
7	久喜市栗橋東	栗橋	徒歩9分	34,300	320.00		2016年10月～12月	11,000,000
8	加須市北下新井	栗橋	徒歩29分	21,800	320.00		2016年10月～12月	7,000,000
9	加須市旗井	栗橋	徒歩14分	28,700	320.00		2016年10月～12月	9,200,000
10	加須市琴寄	栗橋	徒歩25分	68,500	350.00		2016年10月～12月	24,000,000
11	加須市琴寄	栗橋	徒歩26分	32,600	300.00		2016年7月～9月	9,800,000
12	加須市新川通	栗橋	-	1,300	310.00		2015年10月～12月	400,000
13	加須市北下新井	栗橋	徒歩23分	36,600	300.00		2015年7月～9月	11,000,000
14	加須市北下新井	栗橋	徒歩29分	18,800	360.00		2015年7月～9月	6,800,000
15	久喜市伊坂	栗橋	徒歩10分	67,500	370.00		2015年4月～6月	25,000,000
16	久喜市栗橋東	栗橋	徒歩15分	26,300	380.00		2014年4月～6月	10,000,000
17	久喜市伊坂	栗橋	徒歩9分	40,500	370.00		2014年1月～3月	15,000,000
18	加須市北下新井	栗橋	徒歩25分	36,100	360.00		2014年1月～3月	13,000,000
19	加須市北下新井	栗橋	徒歩26分	35,100	370.00		2014年1月～3月	13,000,000
20	古河市中田	栗橋	-	19,100	350.00		2013年10月～12月	6,700,000
21	古河市中田	栗橋	-	25,800	290.00		2013年4月～6月	7,500,000
22	久喜市栗橋東	栗橋	徒歩10分	51,500	330.00		2013年1月～3月	17,000,000
23	加須市旗井	栗橋	徒歩25分	9,700	310.00		2012年10月～12月	3,000,000
24	久喜市栗橋中央	栗橋	徒歩13分	48,400	330.00		2012年7月～9月	16,000,000
25	加須市旗井	栗橋	徒歩12分	8,000	300.00		2012年4月～6月	2,400,000





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。
- 



住宅比較（株）

<http://www.juutakuhikaku.com>

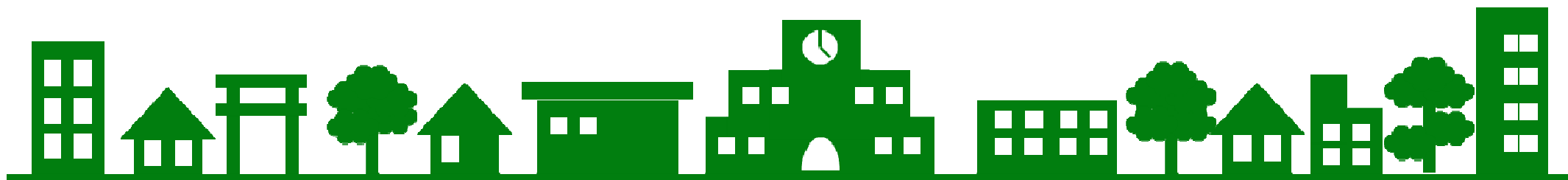
取引事例比較法による算出結果

取引事例比較法による算出結果

査定算出日 2021年5月8日

査定算出額	¥11,663,850	1㎡単価	坪単価
		¥35,345	約12万円

- ・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。



住宅比較（株）

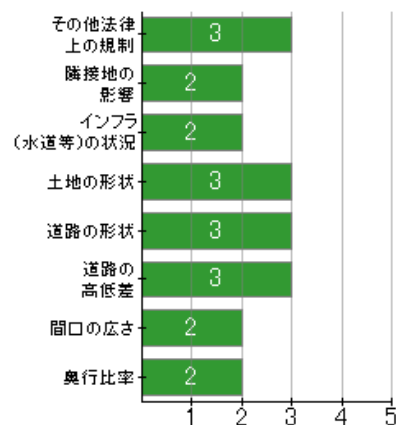
<http://www.juutakuhikaku.com>

項目別評価結果

土地

合計点

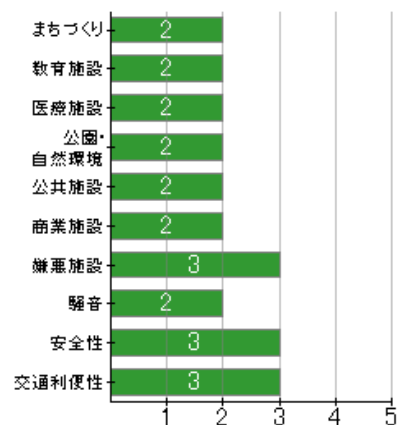
20/40



周辺環境

合計点

23/50



売出提案価格

査定ご提案額

査定算出日 2021年5月8日

¥11,663,850

売出ご提案額

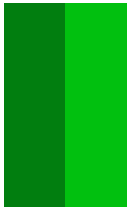
査定算出日 2021年5月8日

¥11,120,842

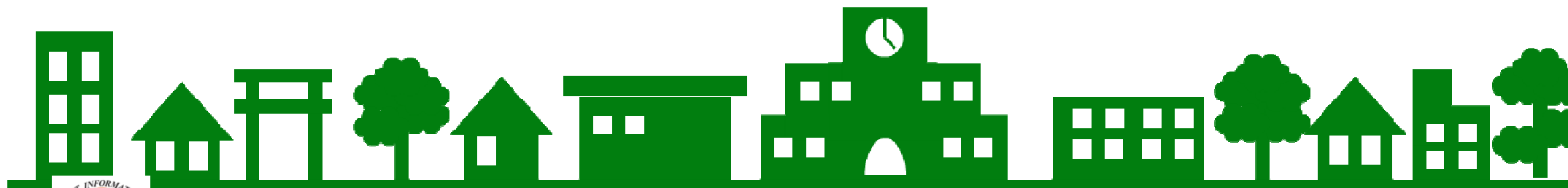
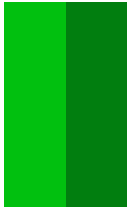


住宅比較（株）

<http://www.juutakuhikaku.com>



付属資料



住宅比較（株）

<http://www.juutakuhikaku.com>

ご売却の流れ

売却のご相談

ご売却には税金、手数料などが必要です。お気軽にご相談下さい。

調査・査定

調査・査定は無料で行っています。

基本方針の決定

お客様のご希望をじっくり伺った上で、査定価格を参考にして決定します。

媒介契約の締結

売却価格を決定し、お客様と当社の間で媒介契約を締結します。

購入者の募集

店頭での提示、指定流通機構登録、新聞折込・情報誌・物件検索サイト掲載などの販売活動を通して、ご購入者を広く募ります。

ご案内・交渉

ご購入希望者の見学や売買契約締結に向けた交渉など、売却活動をサポートします。

売買契約締結

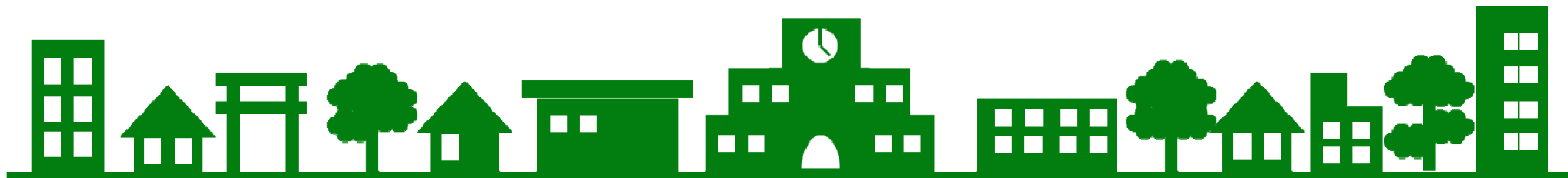
ご契約に関わる事項を決定。売主様・買主様双方の間で、不動産売買契約を締結します。

決済前手続き

登記の申請や諸費用の手続き、最終の現地立会いも行います。

お引渡し

お引渡しが完了するまで、当社が適切にお手伝いいたします。



住宅比較（株）

<http://www.juutakuhikaku.com>

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	住宅比較（株） 浦和本店		
代表取締役	中山 和重		
所在地	〒330-0063 1 3 - 2 13番2号		
電話番号	048-844-5211	FAX番号	048-844-5222
フリーダイヤル		メールアドレス	urawa@juutakuhikaku.com
ホームページ	http://www.juutakuhikaku.com		
免許・登録番号	埼玉県知事免許(1) 第23215号		
加盟団体	(公社)全日本不動産協会		

会社名 住宅比較株式会社
設立 平成19年3月22日
電話 春日部 048-767-5211 浦和 048-844-5211
代表者 中山 和重

会社概要

住宅比較株式会社は、住宅購入者が安心して最高のサービスを受けられるように「比較comparison」「交流communication」を最大限に活用できるようにと設立した住宅総合コンサルティングサービス企業です。



住宅比較（株）

<http://www.juutakuhikaku.com>