

〇〇 〇〇様

売却についてのご提案

—Market report—

このマーケットレポートを参照される際には、次の点に関し予めご了承下さいますようお願い申し上げます。

- 本マーケットレポートに記載された内容は、本書作成日のものですので、その後の市場動向により変化が生ずる可能性があります。
- 本マーケットレポートに記載された参考価格は「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく不動産鑑定評価書に代わるものではなく、他の用途にはご利用できませんのでご注意ください。
- 本マーケットレポートは、「社団法人近畿圏不動産流通機構」から提供されたデータ(成約価格のみ一部ヒアリング結果を含む)を当社独自のシステムで抽出・加工したものです。
- 本マーケットレポート作成に辺り、システムへのデータ取り込み及び加工に関しては、十分な注意を払っておりますが、完全性を保証するものでない事をご了承ください。
- 本マーケットレポートを他に無断で、開示・複製・転載する事はお断り致します。

【ご提供する情報は、個人情報が含まれる場合がありますので、取り扱いには十分ご注意ください】



**COLDWELL
BANKER**

コールドウエルバンカー大阪堀江店
(株式会社スター・プロパティーズ)

〒550-0015
大阪市西区南堀江2丁目1番10号 1F
TEL:0120-471-249
FAX:06-4390-3334

担当:奥村 裕樹

■検索条件	面積: 10㎡~100㎡	間取: 1LDK~5SLDK	築年: 5年~30年以内	徒歩: 1分~10分	階数: 1階~	階建: 1階~
■エリア指定	西区	中央区	北区	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

■平均概要(売出中の物件)

売出件数	94戸
平均価格	2241万円
平均面積	64.27㎡
平均単価(坪)	112.37万円
平均築年数	17.0年
平均徒歩時間	4.0分

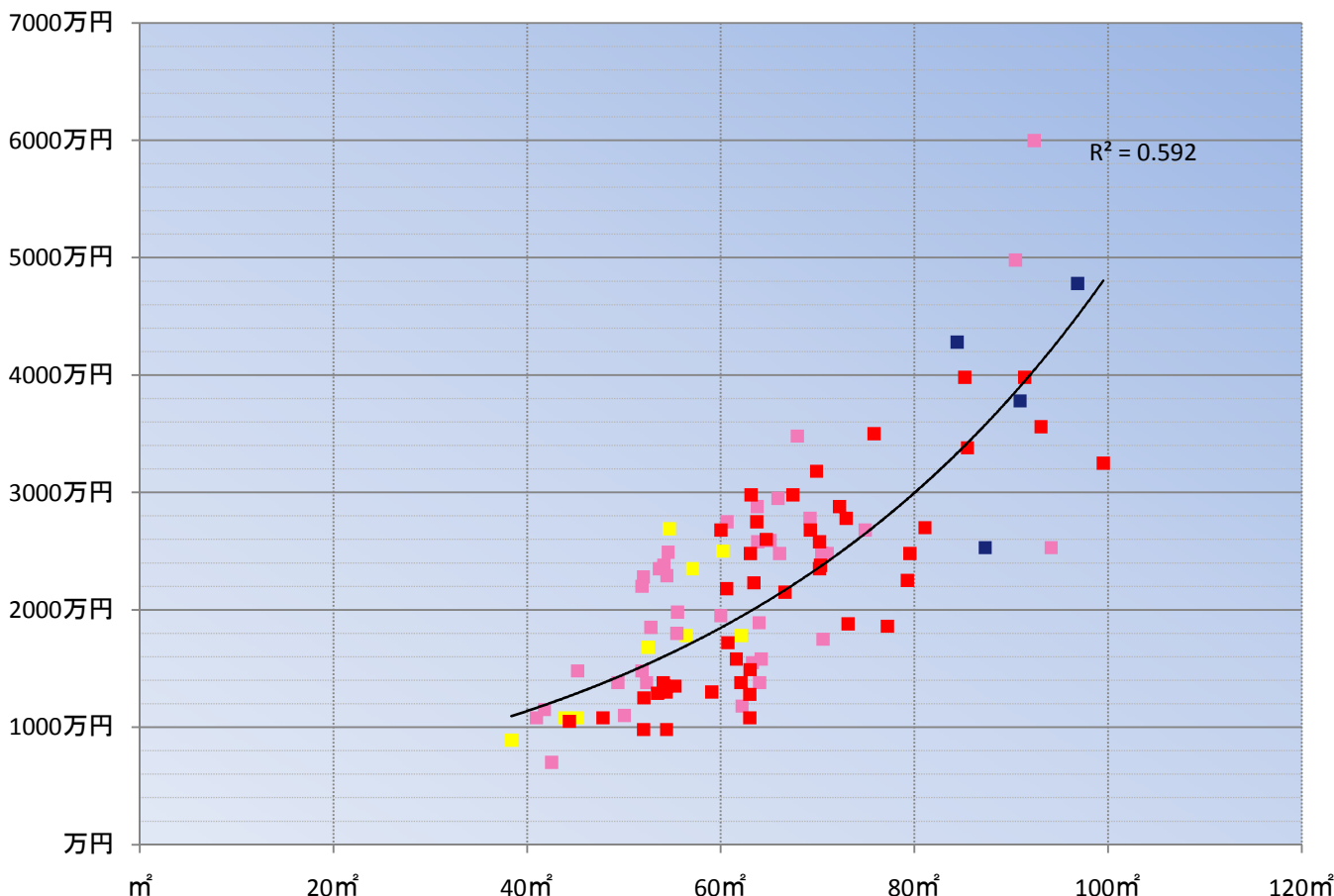
■価格乖離率(直近2年分)

価格乖離率	2.65%
成約値集計集	270戸
母数(市場全体)	573戸

上記乖離率は、「当社が取引に関与」、「ヒアリングによる成約(概算)価格調査」または「社団法人近畿不動産流通機構に登録された事例」などにより、知り得た一部の取引情報(成約値集計数)に基づく直近2年間の平均値です。
 その為、市場全体(母数)の価格乖離率とは異なりますので、売出価格と成約価格の乖離率と目安としてご参考下さい。
 また、ヒアリングには充分注意を払っておりますが、ヒアリング先からの情報提供された数値(成約価格)が正確でない可能性があります。

■物件散布図

- 1K~1SLDK
 - 2K~2SLDK
 - 3K~3SLDK
 - 4K~4SLDK
 - 5K~5SLDK
- ◆ 当該マンション1K~1SLDK ◆ 当該マンション2K~2SLDK ◆ 当該マンション3K~3SLDK ◆ 当該マンション4K~4SLDK ◆ 当該マンション5K~5SLDK



データ提供元: 社団法人近畿不動産流通機構(レインズ)

■検索条件	面積: 10㎡~100㎡	間取: 1LDK~5SLDK	築年: 5年~30年以内	徒歩: 1分~10分	階数: 1階~	階建: 1階~
■エリア指定	西区	中央区	北区	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

■当該マンションの建物概要

マンション名	〇〇マンション					
所在地	大阪市西区					
最寄沿線	大阪市四つ橋線	最寄駅名	〇〇駅			
徒歩時間	4分	バス所要時間	-			
建物構造	SRC	総階数	〇〇階建			
総戸数	〇〇戸	新築年月日	9999年9月99日			
施主	〇〇	施工会社	〇〇			

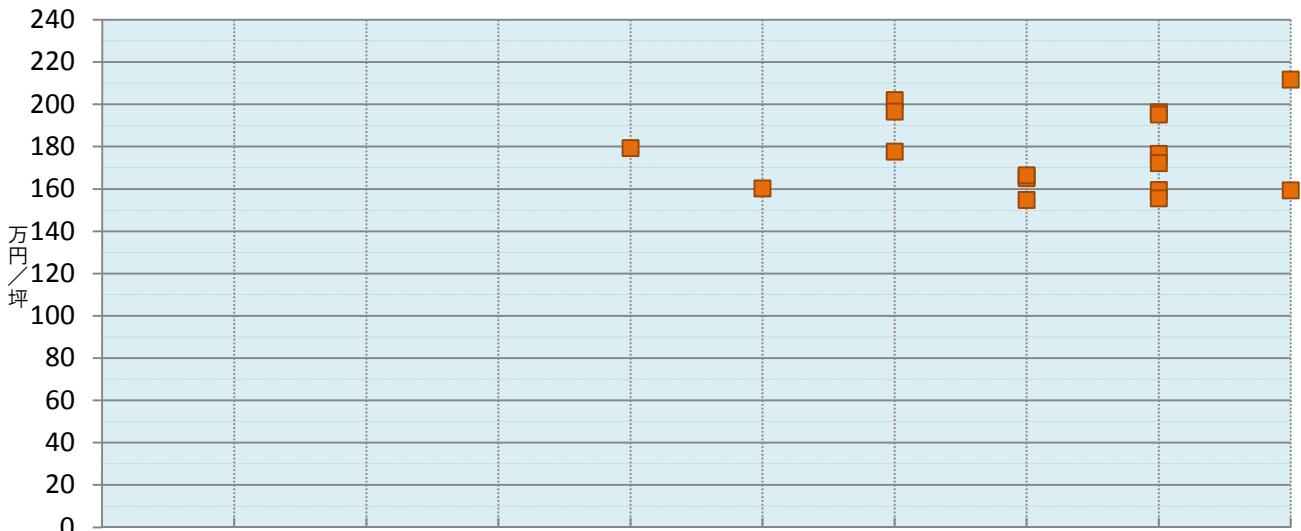
■部屋情報

専有面積	80.00㎡	所在階	20階
間取り	4K~4SLDK	その他	

■当該マンションの売出履歴（当該マンションで売り出された直近5件のデータを掲載しています。）

公開年月日	売出価格	成約価格	専有面積	間取り	坪単価	バルコニー面積	方位
9999年9月99日	5900万円	-	92.12㎡	3LDK	211.70万円	27.30㎡	南
8888年8月88日	3080万円	2990万円	63.95㎡	1LDK	159.26万円	6.27㎡	南
7777年7月77日	4580万円	4560万円	94.90㎡	3LDK	159.53万円	25.41㎡	南西
6666年6月66日	4480万円	4480万円	83.86㎡	2LDK	176.59万円	12.99㎡	西
5555年5月55日	4370万円	-	83.86㎡	3LDK	172.25万円	12.99㎡	北西

■当該マンション（売出）の坪単価推移グラフ

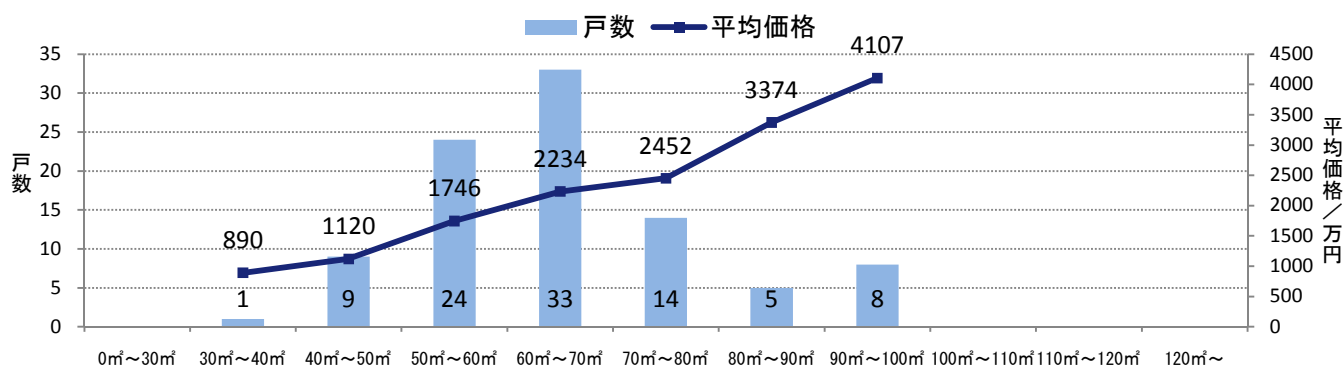


H18年1月 H18年7月 H19年1月 H19年7月 H20年1月 H20年7月 H21年1月 H21年7月 H22年1月 H22年7月

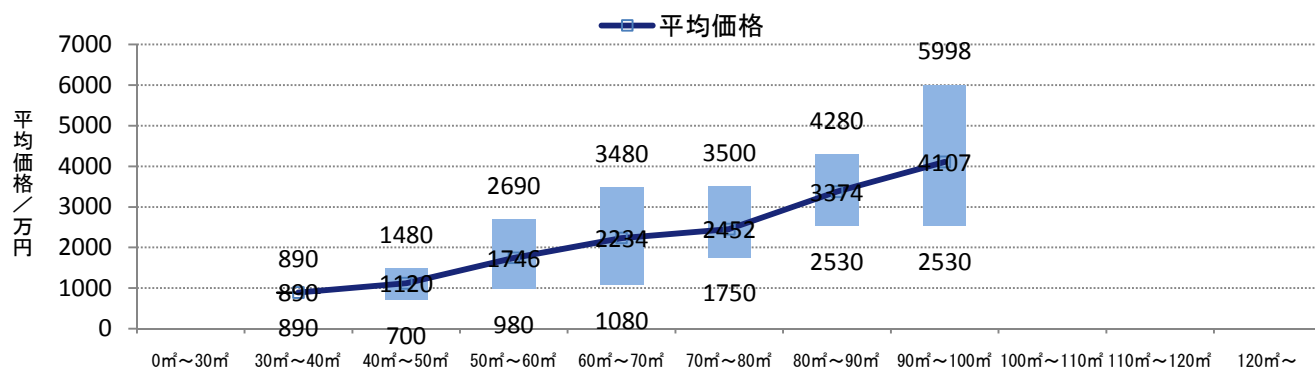
データ提供元: 社団法人近畿不動産流通機構(レインズ)

■検索条件	面積: 10㎡~100㎡	間取: 1LDK~5SLDK	築年: 5年~30年以内	徒歩: 1分~10分	階数: 1階~	階建: 1階~
■エリア指定	西区	中央区	北区	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

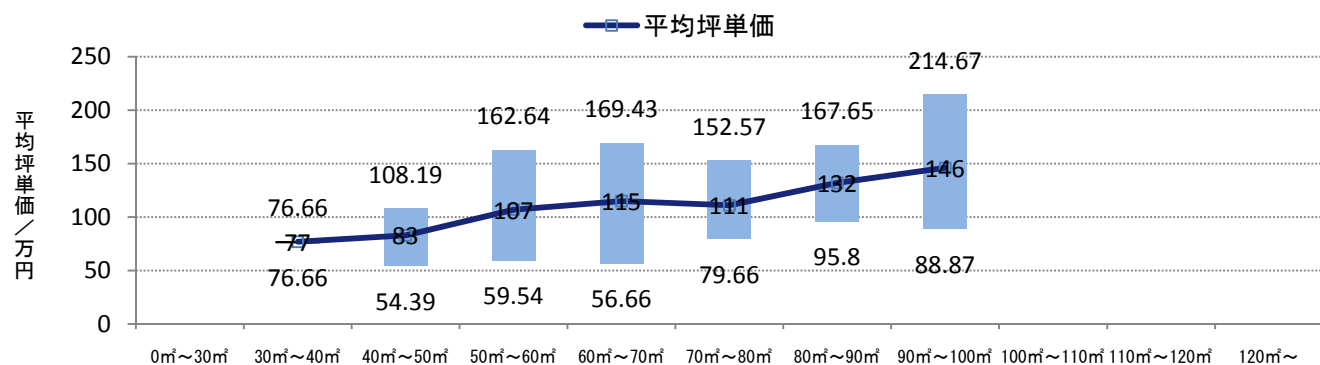
■専有面積別トレンド①(供給戸数・平均価格)



■専有面積別トレンド②(MIN・MAX・平均価格)



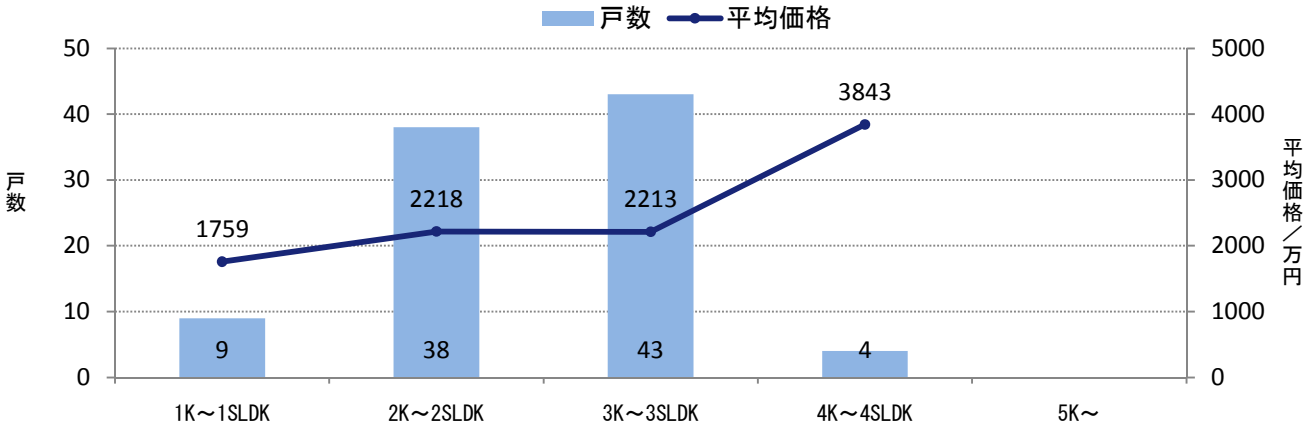
■専有面積別トレンド③(MIN・MAX・平均坪単価)



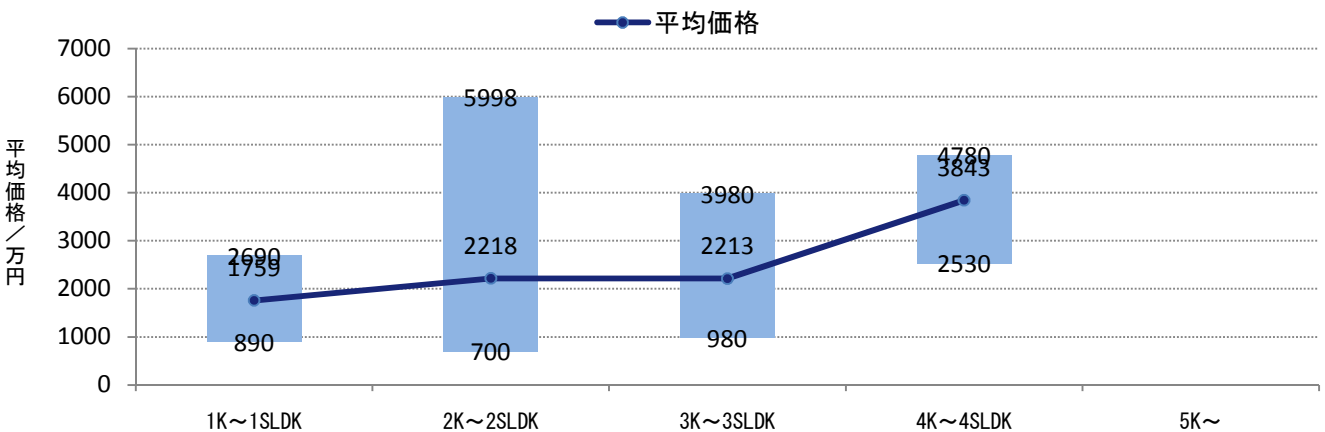
データ提供元: 社団法人近畿不動産流通機構(レインズ)

■検索条件	面積: 10㎡~100㎡	間取: 1LDK~5SLDK	築年: 5年~30年以内	徒歩: 1分~10分	階数: 1階~	階建: 1階~
■エリア指定	西区	中央区	北区	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

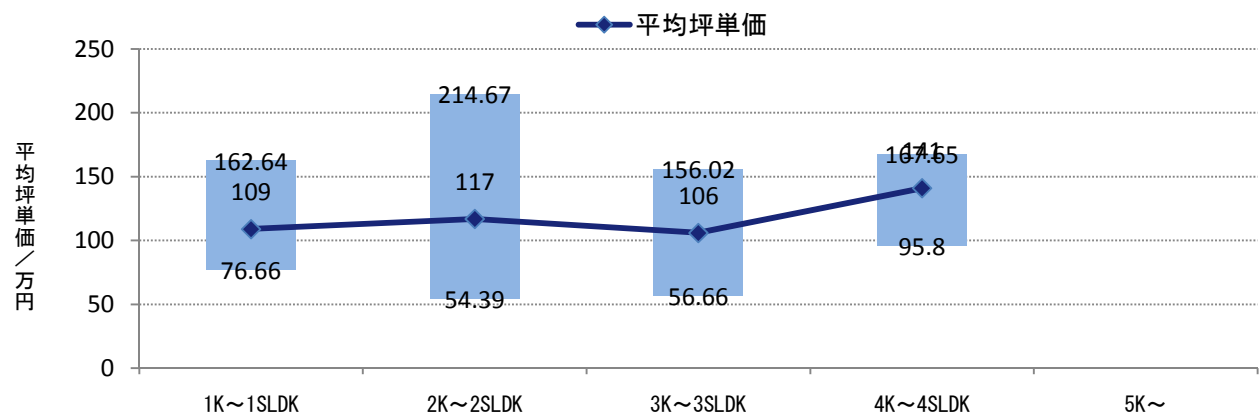
■間取別トレンド①(供給戸数・平均価格)



■間取別トレンド②(MIN・MAX・平均価格)



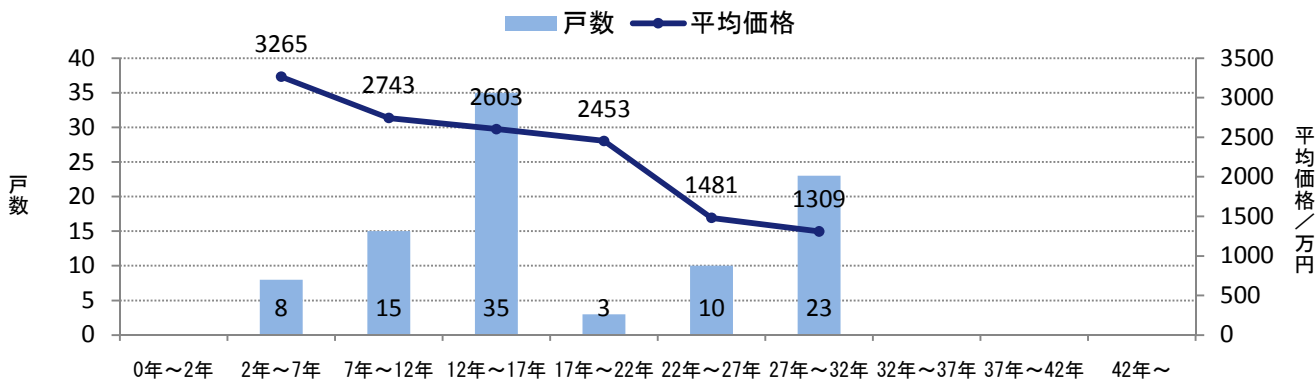
■間取別トレンド③(MIN・MAX・平均坪単価)



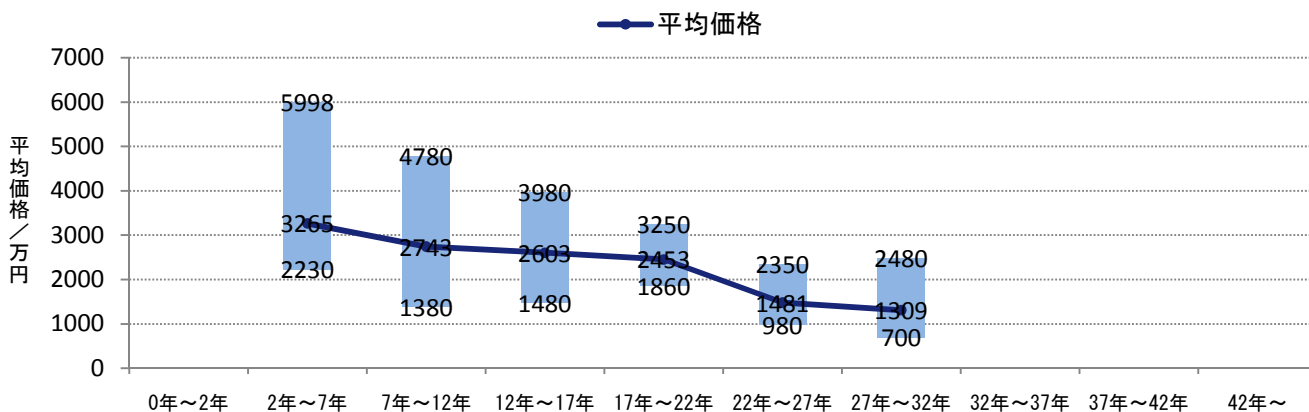
データ提供元: 社団法人近畿不動産流通機構(レインズ)

■検索条件	面積: 10㎡~100㎡	間取: 1LDK~5SLDK	築年: 5年~30年以内	徒歩: 1分~10分	階数: 1階~	階建: 1階~
■エリア指定	西区	中央区	北区	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

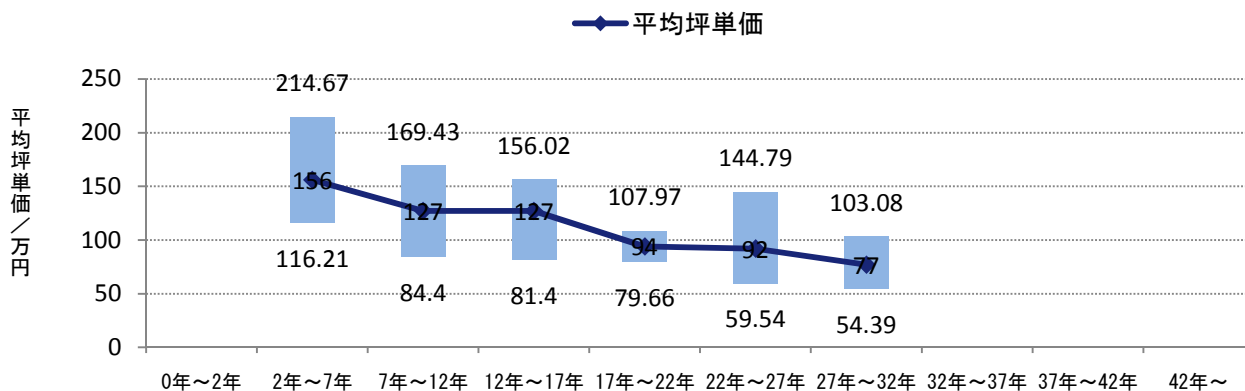
■築年別トレンド①(供給戸数・平均価格)



■築年別トレンド②(MIN・MAX・平均価格)



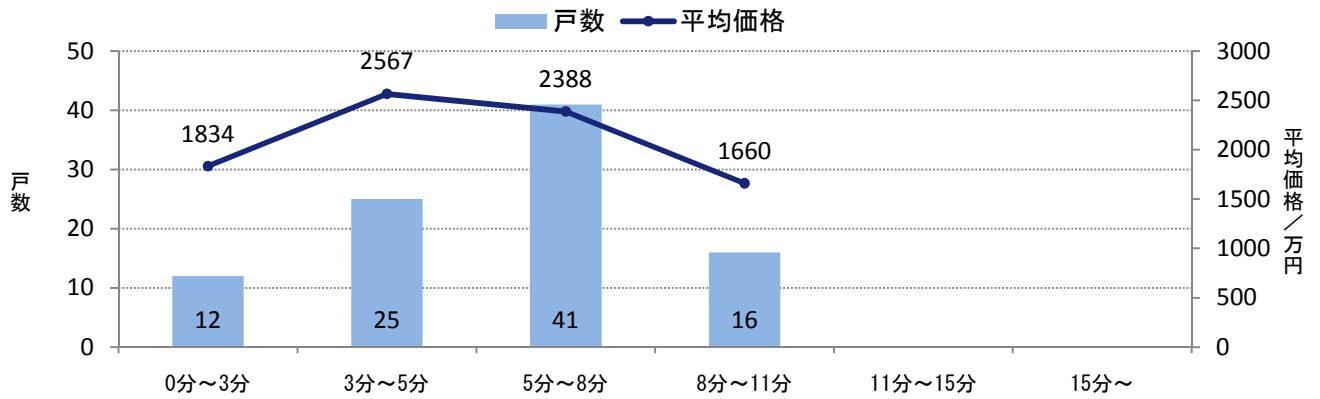
■築年別トレンド③(MIN・MAX・平均坪単価)



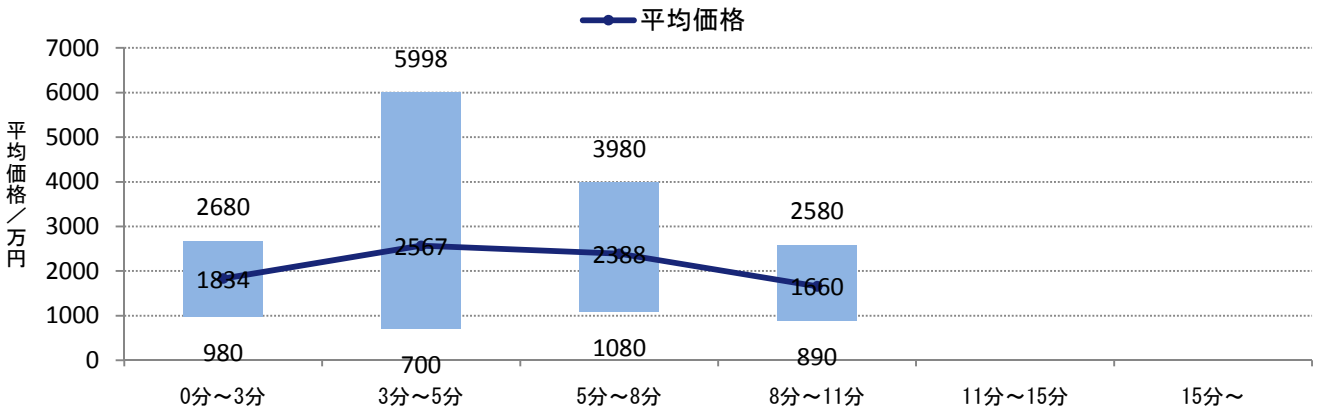
データ提供元: 社団法人近畿不動産流通機構(レインズ)

■検索条件	面積: 10㎡~100㎡	間取: 1LDK~5SLDK	築年: 5年~30年以内	徒歩: 1分~10分	階数: 1階~	階建: 1階~
■エリア指定	西区	中央区	北区	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

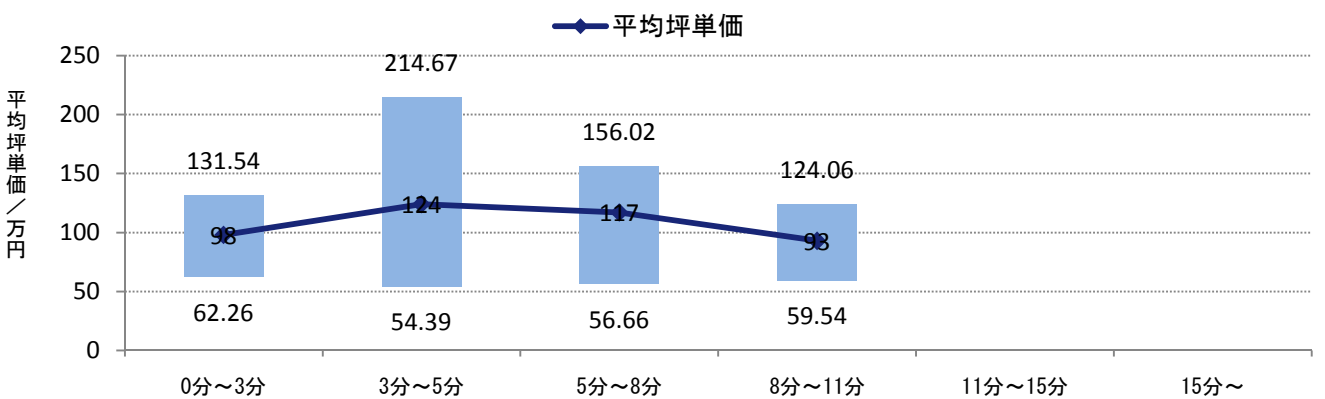
■徒歩時間別トレンド①(供給戸数・平均価格)



■徒歩時間別トレンド②(MIN・MAX・平均価格)



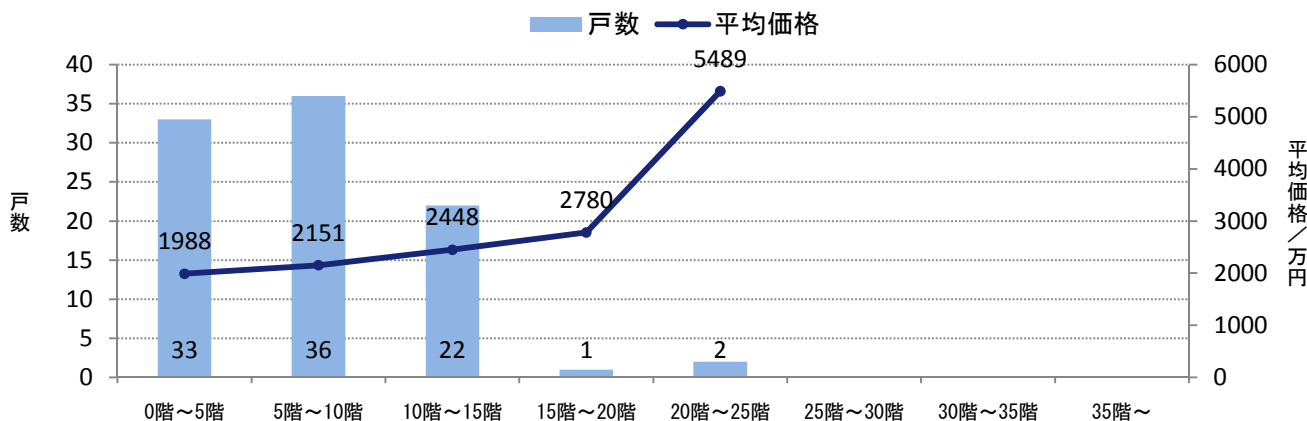
■徒歩時間別トレンド③(MIN・MAX・平均坪単価)



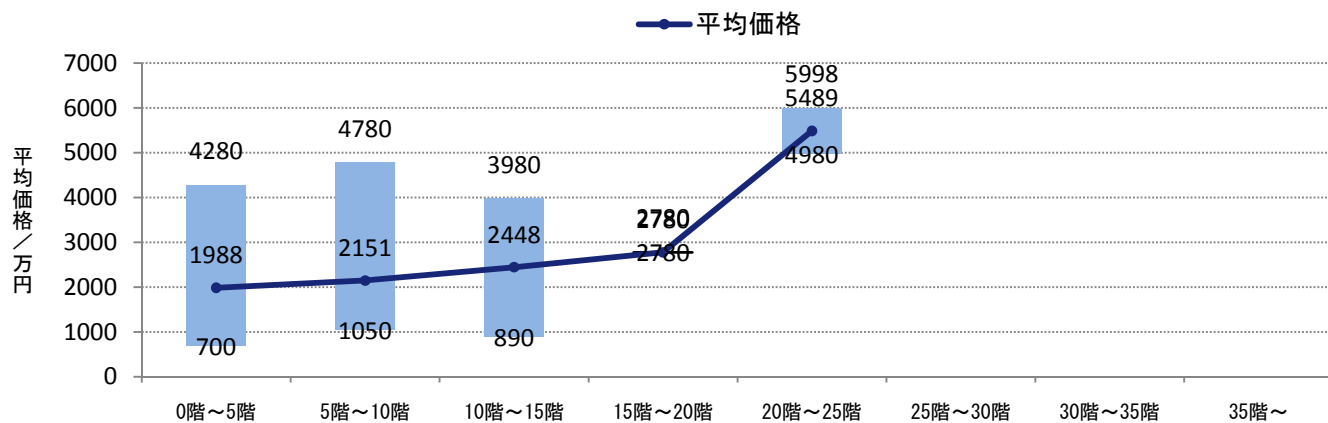
データ提供元: 社団法人近畿不動産流通機構(レインズ)

■検索条件	面積: 10㎡~100㎡	間取: 1LDK~5SLDK	築年: 5年~30年以内	徒歩: 1分~10分	階数: 1階~	階建: 1階~
■エリア指定	西区	中央区	北区	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

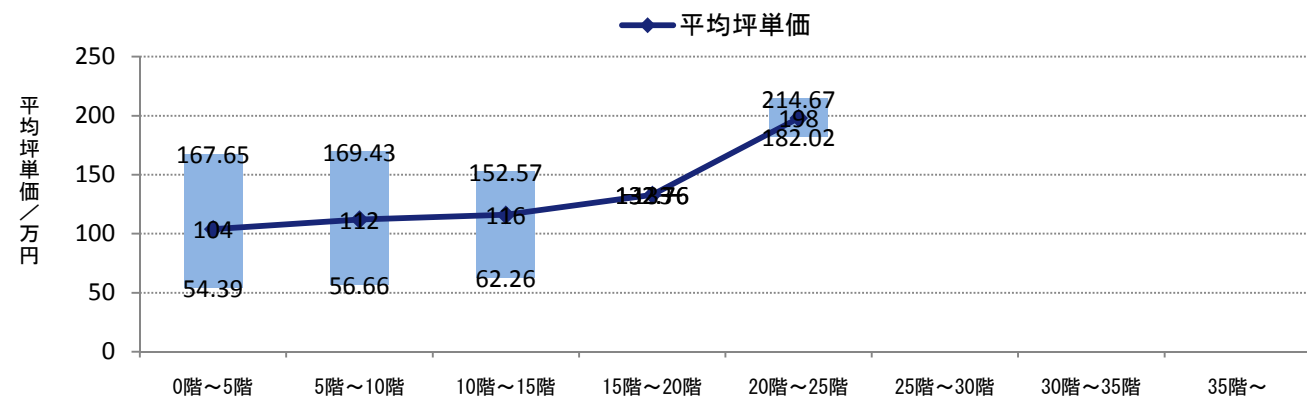
■所在階数別トレンド①(供給戸数・平均価格)



■所在階数別トレンド②(MIN・MAX・平均価格)



■所在階数別トレンド③(MIN・MAX・平均坪単価)



データ提供元: 社団法人近畿不動産流通機構(レインズ)



■検索条件	面積: 10㎡~100㎡	間取: 1LDK~5SLDK	築年: 5年~30年以内	徒歩: 1分~10分	階数: 1階~	階建: 1階~
■エリア指定	西区	中央区	北区	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

■各項目別単価一覧(※参考データ)

調査項目	該当レンジ	該当件数	平均坪単価
面積別単価	80㎡~90㎡	5件	132.00万円
間取別単価	4K~4SLDK	4件	141.00万円
築年別単価	2年~7年	8件	156.00万円
徒歩時間別単価	3分~5分	25件	124.00万円
階数別単価	20階~25階	2件	198.00万円
加重平均単価			135.64万円

■当該物件参考価格

加重平均坪単価	当該物件専有面積	平均乖離率	参考価格
135.64万円	80.00㎡ (24.20坪)	(100% - 2.65%)	31,954,164円

(鑑定価格及び査定価格と異なります。)

上記参考価格は、「室内の使用状況・バルコニー面積・採光・騒音」及び「マンションの管理状態や人気の有無、景気動向」など、価格に影響を与える重要な要因の幾つかを加味せずに計算しております。従って、実際の価格相場及び査定価格とは大きく異なる可能性がある事をご了承ください。

◆コメント

この報告書は、サンプルです。

先月、2010年分の路線価が発表されました。都市部の落ち込みが拡大されており、全体的には大阪圏も大変厳しい状況が続いております。

ただ、大阪市内中心区(西区・中央区・北区等)の中古マンション市場は大変好調です。少子高齢化による都心回帰の影響や、スーパー、ホームセンターなど、利便施設の増加が理由の一つにあげられます。

本物件は、築浅で、南西角部屋・面積80平米以上と、好条件のお部屋です。また、過去2年間で同マンション内での売出物件はなく、希少性があるのも本物件の魅力の一つです。

室内は、大変きれいな状態であり(フローリングの傷を気にされていましたが、私の感覚では、影響は限定的と判断いたします)、購入希望者によっては、内装のリフォームをせずにお住まいいただく方もいらっしゃると思います。

6階部分ということで、窓からの抜け感がどうかと思いましたが、室内を拝見させていただいた結果、問題は無く、価格にも影響は出ないと思います。

売出の開始時期としては、お盆明け(8月中旬以降)から11月頃までが、「おすすめ」です。比較的取引が活発な時期であり、より高値で売却にいたることを狙える時期です。

この中古マンション市況レポートを〇〇様のお住み替えの参考にしていただければ幸いです。また、売却を決断される際には、ぜひ私もお手伝いをさせていただきたいと存じます。