

不動産高く売りたい.com

# 「不動産売却計画書」



●● ●● 様

平成●●年●●月●●日



一般社団法人 不動産売却支援ネット

不動産高く売りたい.com



ツ ナ ゴー フドウサン  
0120-275-213

【営業時間】 平日 10:00~19:00

【Mail】 info@hudosantakakuuritai.com

## 目次

1.結論	3
2.土地・建物の基本情報	3
①.土地	3
②.建物	3
3.不動産価値向上のための検証と最高値売却可能額	
①.具体的最高値売却可能額の試算	4
前提	4
検証①投資用賃貸マンション 分譲マンション 商業ビルの検証	5
検証②本物件を購入後、買主が建物を「リフォーム」する意図で 売却した場合を検証	5
検証③現状の建物を何も手を加えない状態での売却 (現況有姿売買)を検証用	6
検証④建売を個人とする場合の検証	7
検証⑤「投資用賃貸アパート」のための売却する場合を検証	8
②.上記試算結果による最高値売却可能額の比較	9
4.より高く売るための検討	10
①.ターゲットを業者にする	10
②.オークションの方法	10
③.売却後の税金・還付金についての対策	11
5.本物件の現況を知るための資料	12
①.最寄施設一覧	12
②.最寄駅の利用者数の状況	14
③.近隣家賃・不動産価格の参考例	
1).賃貸アパート	15
2).土地	17
3).新築住宅	17
4).中古住宅	18
5).新築分譲マンション	18
④.地形・地盤に関する資料	
1).標高差	19
2).地盤	20
3).葛飾区浸水ハザードマップ	21
4).葛飾区防災ハザードマップ	22
6.「チーム・ans(アンズ)」による所見	23
7.終わりに	24

## 1. 結論

### ● 不動産を最も高く売る

当社は、本物件を最も高く売却する方法は「投資用賃貸アパート」のための土地利用として当該不動産を売却することである、という結論に至りました。

そこには大手某不動産仲介会社の査定額に比べ、2倍を超える販売価格の設定の可能性があるという結論付けました。

最高値売却可能額 **5,279.5**万円



本計画書では、相続や不動産に関する土業・専門家集団「チーム・ans(アンズ)」

による本物件の現況調査、企画プラン、概算見積、かかる諸経費、販売価格、販売計画をご提案いたします。

## 2. 土地・建物の基本情報

### ①. 土地

所在・地番	東京都葛飾区東堀切2丁目●●番、●●、●●		
住居表示	東京都葛飾区東堀切2丁目●●-●		
権利	所有権	100%	
所有者	●●	●●	
面積	82.39㎡	24.92坪	
地目	宅地		
道路	4.0m	私道	
都市計画	市街化区域		
用途地域	第一種住居地域		
建ぺい率	60%		
容積率	160%		

### ②. 建物

所在	東京都葛飾区東堀切2丁目●●●番地●●				
家屋番号	●●●番●●				
種類	居宅				
構造	木造亜鉛メッキ葺				
床面積	1階	51.33㎡ (15.53坪)	2階	37.89㎡ (11.46坪)	合計89.22㎡ (26.99坪)
建築年月	昭和 44年 8月 30日 新築				

### 3.不動産価値向上のための計画とコスト

#### ①.具体的最高値売却可能額の試算

●本物件について様々な調査を行い、不動産を売却にするにあたりいかなる方法が考えられ、またその場合のコストを考慮に入れた最高値売却可能額はいくらになるのかについて、某大手不動産会社が出した「査定額」を比較検討しながら、当社による具体的売却価格の計算をしました。

#### 前提

某大手不動産会社は「更地」にして土地を売却するという査定結果を出されました。

某大手不動産会社は本物件を「更地」として査定し、土地のみの売却額2,463万円としています。

初めから「建物付き」で売却する検討はしていません。

但し、本物件を更地にして売却する場合、更地にするコストも差し引く計算をしておかなければなりません、その内容についても記載はありませんでした。

本物件建物面積は

・1階51.33㎡ ・2階37.89㎡ ・合計89.22㎡(約27坪)となりますので、  
解体費用を仮に「坪あたり3.5万円」とすると  $3.5\text{万円/坪} \times 27\text{坪} = 94.5\text{万円}$ かかります。

実際の売買により手元に入る金額は、この解体費用を差し引いた金額となることに注意をしなければなりません。

つまり、仮にこの土地について、某大手不動産会社による一般的な査定価格が2,460万円であるとされた場合、

実際の売却金額は・・・ $2,463\text{万円} - 94.5\text{万円} = 2,368.5\text{万円}$ となります。

某大手不動産会社が査定する実際の土地の査定価格は  
**2,368.5万円**でした。

\*この「査定額」に対し、当社では次ページのように  
検証および売却可能額を出してみました。

## 検証①

### 投資用賃貸マンション 分譲マンション 商業ビルの検証

上記大型物件については、土地面積が狭い事、容積率が低い事から建設不可能と判断し検証いたしませんでした。

## 検証②

### 本物件を購入後、買主が建物を「リフォーム」する意図で売却した場合を検証

買主は希望に合う家に住みたいと思うのは当然です。

ここでは、自分の希望通りのリフォームができることから、最近増えている中古住宅を購入後に買主が自分自身でリフォームする場合の本件不動産の売却について検証します。

先ず、当社は近隣に類似比較対象となる物件を調査しました。

#### ●条件

・比較土地：面積 89.91㎡

・比較建物：間取り 4DK、

建物面積 1階 25.12㎡ 2階 17.30㎡

築年数 32年

・この物件は同駅より徒歩8分(本査定物件は7分)、住環境は同程度。

2,990万円で建物付き中古物件として売買の可能性があると判断しました。

・リフォーム費用、耐震補強、瑕疵担保責任保険等の買主費用は、およそ200～300万円として計算しました。

つまり、本査定物件を購入後、買主がリフォームするという発想から見た場合

2990万円－200～300万円 =2770万円～2670万円で売れる可能性があるといえるでしょう。

#### \*瑕疵担保責任保険

既存住宅流通(中古住宅売買)に際して、基本構造部分の隠れた瑕疵(=欠陥)により生じた損害を補償するための保険

リフォームを前提とした最高値売却可能額 **2,770.0**万円となります。



### 検証③

## 現状の建物を何も手を加えない状態での売却 (現況有姿売買)を検証

同条件の販売中の物件を不動産売買検索サイトで検索しました。  
全くの同条件はありませんでしたが、比較対象できる物件として下記を検索しました。

〈比較対象物件〉

- ・建物:木造住宅2階建て4DK 83.14㎡・・・(本物件は89.22㎡で6.08㎡広い)
- ・築年数 32年・・・(本物件は築38年で6年古い)
- ・土地 89.91㎡・・・(本物件は83.39㎡で6.52㎡1.97坪狭い)
- ・同駅徒歩8分・・・(本物件は7分、1分近い)

上記検索物件の販売価格は、2,990万円です。

本物件との比較検討した場合、築年数、土地面積の点から対象物件より価格はダウンします。  
その額を算出してみました。

現状有姿での売出し価格 **2,840.5**万円となるでしょう。

### ●費用等

実際に耐震診断や、住宅瑕疵保証保険に加入した場合、以下の費用が掛かります。

- ・登録建築士による建物耐震診断費用20万円程度。
- ・更に、引き渡し後の売主の瑕疵保証を代わりに保証する第3者機関の既存住宅瑕疵保証5年保証タイプで、申し込み書作成、現場審査、保険料含みで10万円程度。
- ・築年数から想定される耐震補強工事が70万円程度・最低の清掃工事が10万円程度。

売却にあたっては売主様のご負担により上記の工程を行うべきであり、その費用は約110万円程度、2,840.5万円から110万円引いた2,730.5万円が実際の土地の売却額となります。

## 検証④

## 建売を個人である場合の検証。

建売住宅を個人である場合、反復継続すると商法・宅建業法上「業」とみなされ資格が必要ですが、自身の土地に建物を1棟だけ建てる分には商法でいう商行為にはあたりません。

\*「業」とみなされるか、については、当社専門家集団「ans:アンズ」が吟味の上判断し、ご提示いたします。

## ● 検証

同駅、同徒歩条件で新築分譲住宅を不動産検索サイト3社で検索した結果、近い条件の新築物件が約10件検索されました。

•多くの物件は駅から13分以上の徒歩圏で1棟だけ5分徒歩圏の物件がありました。

概ね販売価格は、3,480万円(徒歩5分建物105㎡、土地66㎡) ~ 4,980万円(徒歩10分建物101㎡、土地84.23㎡)。

•本件土地は82.39㎡(24.9坪)で容積率は160%で、2階建ての場合約39坪まで建築可能です。比較されるのは駅から徒歩10分の上記4,980万円に該当し、かつ駅には徒歩3分近い条件となります。

## ● 費用

•建物を30坪建てるのに坪50万円として1,500万円税込。

•販売価格 4,980万円から、建物建築費用 1,500万円を差し引いた3,480万円が土地代金

•解体費 (建物延べ床面積101㎡ = 30.55坪、解体費用3.5万円/坪とした場合)

$$30.55\text{坪} \times 3.5\text{万円/坪} = 107\text{万円}$$

•建築確認費 30万円

•その他諸経費5% (3,480万円 - 107万円 - 30万円) × 5% = 167.15万円

建売を個人でした場合の最高値売却可能額 **3,175.85**万円となります。

これは建売業者の利益をご自身で土地価格で返してもらった結果となります。

販売には建物を建てる必要はありませんが、建築確認申請を取得しないと販売できませんので、それだけは先行で費用が掛かります。

あとは完成予想図面にて販売し、購入希望者が現れたら、工務店や建設会社に間取りやデザインの打合せをしてもらえば専門的な知識は必要ありません。VRやCGで外観や間取りを提案すればなお効果的です。

## 検証⑤

「投資用賃貸アパート」のための売却をする場合を検証。

この土地は都心に近く、駅から徒歩7分の好立地条件であることなどの観点から、サラリーマン、また学生向けの「投資用賃貸アパートへの利用」が考えられます。

### ●条件

以下の条件を基に、東証賃貸アパートの建築を検証してみます。

- ・法人・個人の投資家への売却
- ・6部屋(20㎡ 1K規模)のアパートを建築
- ・家賃 月額7.5万円/部屋
- ・利回り7%

上記の条件を設定した場合の売却価格は、次のように計算できます。

- ・収入(年間)

家賃7.5万円 × 6部屋 × 12か月 = 540万円/年

- ・ここから投資用賃貸アパートへの投資額を算出：

540万円 ÷ 7%の利回り = 7,714万円

### ●費用の計算

- ・木造アパート建築費 = 60万円/坪 × 39坪 = 2,340万円
- ・現在の建物(建物延べ床面積27坪)の解体費用を仮に、坪当たり3.5万円とすると  
解体費用 = 3.5万円/坪 × 27坪 = 94.5万円

費用の合計は、2,340万円 + 94.5万円 = 2,434.5万円

よって、この場合の土地の価格は、7,714万円 - 2,434.5万円 = 5,279.5万円  
という金額が得られました。(＊机上計算による算出額です。)

これは上記で検討した「某大手不動産会社の査定額」の2倍以上の額となることに注目して  
下さい。

最高値売却可能額 **5,279.5**万円となります。



## 検証⑤ (特記)

\* 葛飾区の場合、一定の耐震基準値を満たさない木造家屋については、解体工事費用、立替費用の助成金給付制度があります。

本物件は、昭和56年5月31日より前に建築された家屋であること、木造2階建て以下の家屋であることに該当し、耐震診断の結果判定等の要件に合った場合、助成金が交付されます。建替えは3分の2で160万円を限度。解体のみは2分の1で50万円を限度とします。

\* 参考ながら、有効活用の一つとして駐車場経営の場合も考えられます。

- ・平面駐車場の場合、初期投資ゼロでの活用も可能です。立体駐車場の場合は充実した設備が必要となるケースもありますが、建物を建てる方法に比べれば、投資額は大きく抑えられます。
- ・デメリットもあります。建物を建てる場合と違い、税制上の優遇措置はほとんどありません。
  - ・アパート・マンション用地と違い、「住宅用地」にはなりませんので、固定資産税や都市計画税の軽減がありません。東京都の場合、住宅用地のほぼ6倍になります。
  - ・相続税評価においても、「自用地評価」(更地と同じ評価)となります。「貸宅地」や「貸家建付地」による評価減は受けられません。
  - ・「小規模宅地の評価減」も「200㎡まで50%」に抑えられます。
  - ・平面駐車場の場合、減価償却費がありません。
  - ・「支出を伴わない必要経費」が少ないので、所得税が課税される部分もそれだけ大きくなります。

## ②.上記試算結果による最高値売却可能額の比較

・大手不動産会社による査定額	2,368.5万円
①.投資用賃貸マンション 分譲マンション 商業ビルの検証	—
②.本物件を購入後、買主が建物を「リフォーム」する意図で買った場合を検証	2,770万円
③.現状の建物を何も手を加えない状態での売却(現況有姿売買)を検証	2,860万円
④.建売を個人でする場合の検証	3,147.5万円
⑤.«投資用賃貸アパート・マンション»のための売却の場合を検証	5,237.5万円

\* この結果、最も高く売れる計画は⑤の「投資用賃貸アパート」のための土地利用として売却する、ということが判りました。

## 4.より高く売るための検討

前項で見ていただきました「不動産価値向上のための計画とコスト」の通り、「投資用賃貸アパートへの利用」として売却することが一番高く売れる可能性があるということが判りました。

当社は、この売却についての方法として、「不動産高く売りたい.com」で推奨する「オークション制度」の活用を提案させていただきます。

この「オークション制度」で売却先を業者・個人投資家にした場合、その土地の特性を見つけ出し利用方法を考慮する複数の業者・個人投資家をオークションに参加させ、競争入札によって最高値を得る方法をとります。

\*但し、売主様が売買による現金化を急いでいる場合などはこの限りではありません。

### ①.ターゲットを業者・個人投資家にする

- ・本物件について「投資用賃貸アパートへの利用」として売却することが一番高く売れると判断をした上で、売却する相手を業者と提案しました。  
その理由は、業者・個人投資家は利益を追求しますから採算性の合わない物件には手を出さない、逆を言えば、業者・個人投資家にとって採算性が見込める（利用価値がある）物件に関しては売却価格の上値の交渉の可能性を見いだせる、ということに困ります。  
個人の買主に売るより、より高値で売れる可能性が大きくなります。
- ・こうした事業性を重視する買主に対しては、彼らの求める情報（事業企画、概算見積り、費用など）を十分に提供しなければなりません。  
買主である業者・個人投資家はこれらの情報から、本物件の持つ利点を引き出し、採算性の高い事業や販売方法を見出していくからです。  
ですから、彼らの求める情報（企画、概算見積り、費用など）を適格に与えることがたいへん重要となります。  
当社では業者・個人投資家の選定を行い、十分な情報量を持つ資料の作成などをお引き受けします。

### ②.オークションの方法

本物件は業者・個人投資家による買取りが適切と判断した後、調査の上でこの判断に適した事業企画案を運営する複数の業者・個人投資家に買い取り打診します。  
打診に応じた数社でオークション（競争入札）を行い、その結果、最高値を付けた業者・個人投資家へ売却します。  
また、「不動産ジャパンオークション」は、公平・公正を厳守するために、弁護士により入札の結果が発表されます。  
公平・公正が厳守されることにより「最高額」が明らかになり、売主はその最大の利益を確認することができます。

### ③.売却後の税金・還付金についての対策

---

- 売主にとって売却に係る税金については、「譲渡所得税」が大きな負担となります。  
不動産を譲渡(売却)した際の利益に課される所得税や住民税(これが譲渡所得税です。)は、その不動産の保有期間や、不動産取得時に必要となった経費の計算によって大きく差が出てきますが、特例・控除制度の方法を用いることによってこの額を引き下げることが可能です。
- また不動産を購入した場合、買主は不動産取得税の支払いがありますが、減税措置を受けることができます。  
これらの措置を上手く使ことで買主にメリットが生まれ、売主にもより高く不動産を売れるチャンスが生じてきます。

◎一般的に「税金」の制度についての知識、また上記のような各種申告制度は難しくてわからない、と言われる方が多いでしょう。

しかし、そのままでは税金という負担を、実質的に大きく減らすチャンスを見逃してしまいます。

当社では、税理士・建築士・弁護士を中心とした専門家集団「チーム・ans(アンズ)」が、ご相談ごとに最大限のメリットが出るようにバックアップいたします。

また、税金のご相談のみならず、法律、土地建物、保険など幅広くご相談に応じ、様々な問題を解決してまいります。

- \* 当社は売主様とともに、所有する不動産の真の価値を十分に検討し、さらにその価値を高めていくために最大限の支援をさせていただきます。

## 5. 本物件の現況を知るための資料

### ●対象物件

依頼物件	
都道府県	東京都
市区町村	葛飾区
番地	東堀切2丁目●●●-●

### ①.最寄施設一覧

本物件周辺施設一覧を下記にまとめます。  
(不動産の表示基準である徒歩1分間あたり80mを基準としています。)

#### 【交通機関】

施設	名称	備考	位置関係
駅	お花茶屋駅	京成本線	徒歩7分
バス停	●●●小学校	亀有駅⇄タウンバス車庫	徒歩4分

- ・交通事情については、最寄りの駅は京成本線 お花茶屋駅で、都心までのアクセスは、東京駅まで約30分、新宿駅まで約40分が目安です。
- ・路線バスも通っており、亀有駅からタウンバス車庫までの区間を利用できます。
- ・幹線道路(国道6号線)も近くに走っていることから、車でのアクセスにも適しています。

#### 【公共施設】

施設	名称	所在地	位置関係
公園	曳舟親水公園	白鳥町3丁目1-2	徒歩10分
公園	堀切菖蒲園	堀切2丁目19-1	徒歩19分
管轄交番	お花茶屋交番	お花茶屋2丁目5-18	徒歩4分
消防署	本田消防署南綾瀬出張所	東堀切2丁目28-25	徒歩2分
市役所	葛飾区役所お花茶屋地区センター	お花茶屋2丁目1-12	徒歩4分
郵便局	葛飾東堀切二郵便局	東堀切2丁目21-24	徒歩1分

## ①.最寄施設一覧

### 【教育・病院】

施設	名称	所在地	位置関係
病院	大江病院	東堀切2丁目5-15	徒歩4分
保育園	東堀切保育園	東堀切2丁目20-8	徒歩2分
幼稚園	千鶴幼稚園	堀切5丁目41-22	徒歩5分
小学校	東綾瀬小学校	堀切6丁目21-1	徒歩8分
中学校	双葉中学校	お花茶屋1丁目10-1	徒歩3分
図書館	葛飾区立お花茶屋図書館	お花茶屋2丁目1-15	徒歩4分

### 【商業施設】

施設	名称	所在地	位置関係
スーパー	肉のハナマサ	お花茶屋1丁目9-1	徒歩4分
コンビニ	セブンイレブン	東堀切1丁目18-6	徒歩1分
銀行	城北信用金庫お花茶屋支店	お花茶屋1丁目17-8	徒歩7分
ドラッグストア	どらつくばばす	お花茶屋1丁目14-13	徒歩6分
食堂	ジョナサン	堀切3丁目32-6	徒歩14分
コインパーキング	タイムズ	東堀切1丁目19	徒歩2分



## ②.最寄駅の利用者数の状況

### ●最寄の駅 京成本線「お花茶屋」駅

現在、1日の平均利用者数は31,700人で、京成電鉄の路線の駅では14位です。

1日平均乗降人員は毎年数百人単位で増えています。

この平均利用者数の数字は京成電鉄の普通のみ停車駅の中では最も多く、毎日多くの人を利用していることが判ります。

周辺には小学校や中学校、居住区や公園などがあり、周辺地域の重要な交通手段にもなっています。

因みに、葛飾区内の主要駅利用者数は、新小岩駅 約14万人／日、金町駅 約8.5 万人／日、亀有駅約7.5 万人／日が上位3駅です。

\* 駅利用者がコンスタントに増えていけば駅周辺の商業地区も活性化し、さらに住み易く便利な町になっていくでしょう。

\* また交通機関の利用者の数が増えるということは通勤・通学をする居住者の増加につながり、「賃貸アパート」に対する需要も増えてくるということになります。

### ●年度別1日平均乗降・乗車人員

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
1日平均 乗降人員	31,030	31,202	30,922	30,576	30,060	30,429	31,250	31,141	31,679
1日平均 乗車人員	15,557	15,647	15,482	15,315	15,057	15,244	15,671	15,614	

(引用 Wikipedia)

### ③.近隣家賃・不動産価格の参考例

#### 1) .賃貸アパート

##### ●参考例 1

物件名	メゾン●●	家賃	72,000円
部屋数	9室	共益費	3,000円
号室	301	m <sup>2</sup> あたり	3,287円
部屋の広さ	24.84m <sup>2</sup>	敷金・礼金	1カ月・1カ月
向き	東	ユニット	独立洗面
築年	2015年3月	入居条件	
最寄駅	京成本線「お花茶屋」駅徒歩10分 京成本線「堀切菖蒲園」駅徒歩15分		

##### ●参考例 2

件名	●●●●堀切	家賃	72,000円
部屋数	9室	共益費	3,000円
号室	301	m <sup>2</sup> あたり	3,418円
部屋の広さ	21.94m <sup>2</sup>	敷金・礼金	0・1カ月
向き	北	ユニット	独立洗面
築年	2016年8月	入居条件	
最寄駅	京成本線「お花茶屋」駅徒歩12分		

## 1) .賃貸アパート

### ●参考 例 3

物件名	●●●	家賃	58,000円
部屋数	6 室	共益費	3,000円
号室	301	m <sup>2</sup> あたり	3,227円
部屋の広さ	18.9m <sup>2</sup>	敷金・礼金	0・1カ月
向き	西	ユニット	2点
築年	2016年6月	入居条件	
最寄駅	京成本線「お花茶屋」駅徒歩8分		

\*「不動産価値向上のための検証と最高値売却可能額」検証⑤で当社が設定しました家賃について、本物件の環境、利便性など立地条件を加味して比較・検討した場合、検証⑤の設定家賃は妥当であると言えます。

## 2) .土 地

### ●東堀切2丁目 2,150万円/57.25m<sup>2</sup>

交通	京成本線「お花茶屋」駅徒歩11分		
所在地	東京都葛飾区東堀切2丁目		
現況	古家あり	建築条件	無

価格	土地面積	坪(坪単価)	建ぺい率/容積率
2,150万円	57.25m <sup>2</sup>	17.31坪(124.3万円)	60% / 160%

## 3) .新築住宅

### ●東堀切2丁目(お花茶屋駅) 4,980万円

#### ■「お花茶屋」駅まで徒歩10分の駅近物件

価格	4,980万円 (坪単価163.01万円)	間取り	4LDK
販売戸数	1戸	総戸数	1戸
土地面積	84.23m <sup>2</sup> (25.52坪)	建物面積	101.00m <sup>2</sup> (30.55坪)(登記)
私道負担・道路	無	完成時期 (築年月)	2016年5月
住所	東京都葛飾区東堀切2	交通	京成本線「お花茶屋」駅徒歩10分

\*「不動産価値向上のための検証と最高値売却可能額」検証④で検証した物件です。

#### 4) .中古住宅

●東堀切2丁目(お花茶屋駅) 3,980万円

■平成27年3月築

価格	3,980万円 (坪単価 135.97万円)	間取り	2LDK+2S(納戸)
販売戸数	1戸	総戸数	-
土地面積	82.58m <sup>2</sup> (登記)	建物面積	96.79m <sup>2</sup> (29.27坪)
私道負担・道路	無・西4m幅	完成時期 (築年月)	2013年3月
住所	東京都葛飾区東堀切2	交通	京成本線「お花茶屋」駅徒歩12分

#### 5) .新築分譲マンション

●堀切2丁目(堀切菖蒲園駅) 2,990万円～4,040万円

■平成28年9月入居予定

価格	2,990万円～4,040万円	住所	東京都葛飾区堀切2
販売戸数	1戸	完成時期 (入居時期)	2016年9月下旬予定
間取り	3LDK(第3期1次・第4期)	総戸数	47戸
専有面積	55.2m <sup>2</sup> ・67.14m <sup>2</sup>	交通	京成本線「堀切菖蒲園」駅徒歩6分
敷地権	所有権		

\* 現在、本物件と同じ地域の販売物件がないため、  
同京成本線の隣駅「堀切菖蒲園」駅徒歩6分の物件を参考にしております。



## ④.地形・地盤に関する資料

### 1) .標高差

お花茶屋駅と現地との標高差 2,000mで、ほぼ平坦な地域です。

この地域を含み葛飾区全般に渡り平坦な地形です。

\* 海拔・標高：東京湾の海面(=平均海面=干潮と満潮の年間平均※)を0mとして測った高さです。現在正式には、標高も平均海面0mからの高さを使用することと定義され、結果的には、海拔と標高は同義語となっています。

● 本物件のある東堀切2丁目の標高 5,0000m



(引用  
Google Maps  
標高 (SRTM版)

● 最寄駅 京成本線 お花茶屋駅の標高 3,0000m



(引用  
Google Maps  
標高 (SRTM版)

## 2) 地盤

葛飾区の地形は、区の全体が古くから荒川と江戸川に囲まれた河川流域の影響による低地の広がるエリアです。そのため地盤が悪く、地下が軟弱地層の地域が多いため、建物の建設等においては十分な地盤対策が必要となります。

(下図における茶色の部分が高地(茶色のラインは道路、高速道路)、緑色の部分が低地です。)

故に、地盤調査を行い、建替え時には地盤補強工事のためのコストを見込んでおく必要があります。

### \*参考

住宅向けの一般的な地盤調査方法として「スウェーデン式サウンディング試験」や「ボーリング標準貫入試験」があります。



(引用 国土地理院 電子web システム)



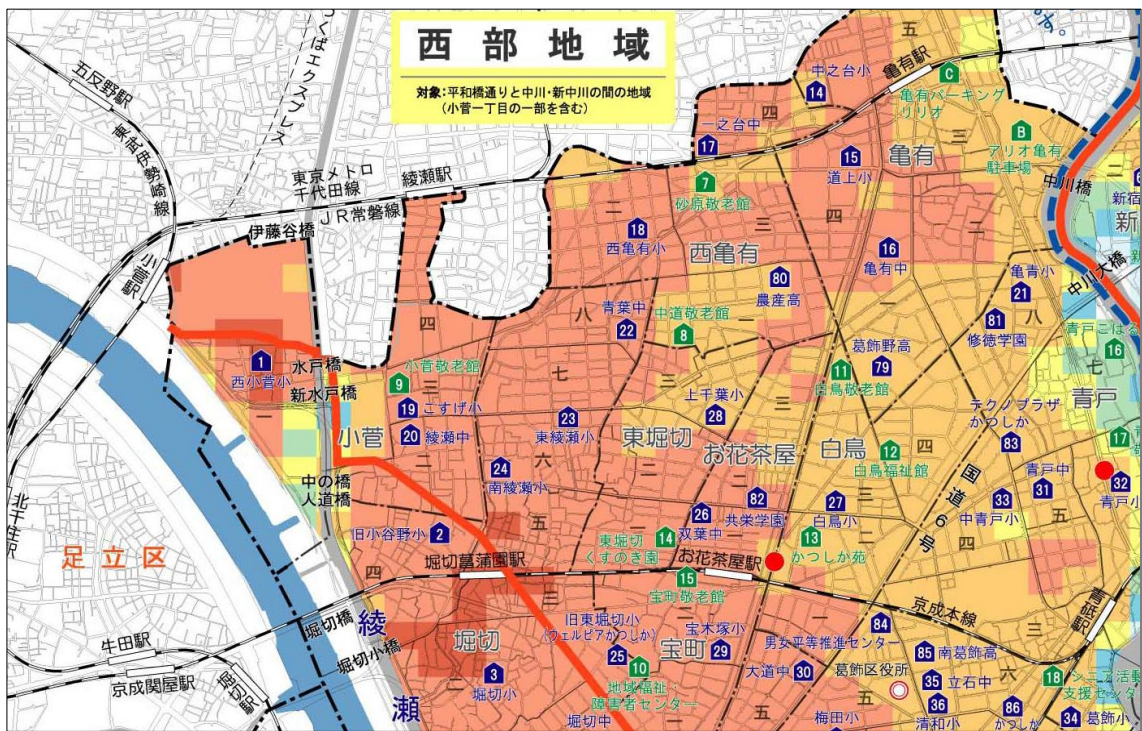
### 3) .葛飾区浸水ハザードマップ

東京都が地下空間の浸水対策用に作成した浸水実績図です。葛飾区では、浸水による被害の軽減などのために「葛飾区浸水ハザードマップ」を作成しています。

この地域では、平成元年以降、浸水による被害は発生していません。

但し、葛飾区は荒川と江戸川に挟まれた地域ですので、水害のリスクがあることは考えられます。

このリスクに対しては、総合治水対策等の進捗により、浸水被害などに対する安全性は高く保たれています。日頃から意識はされておかれたほうが良いでしょう。



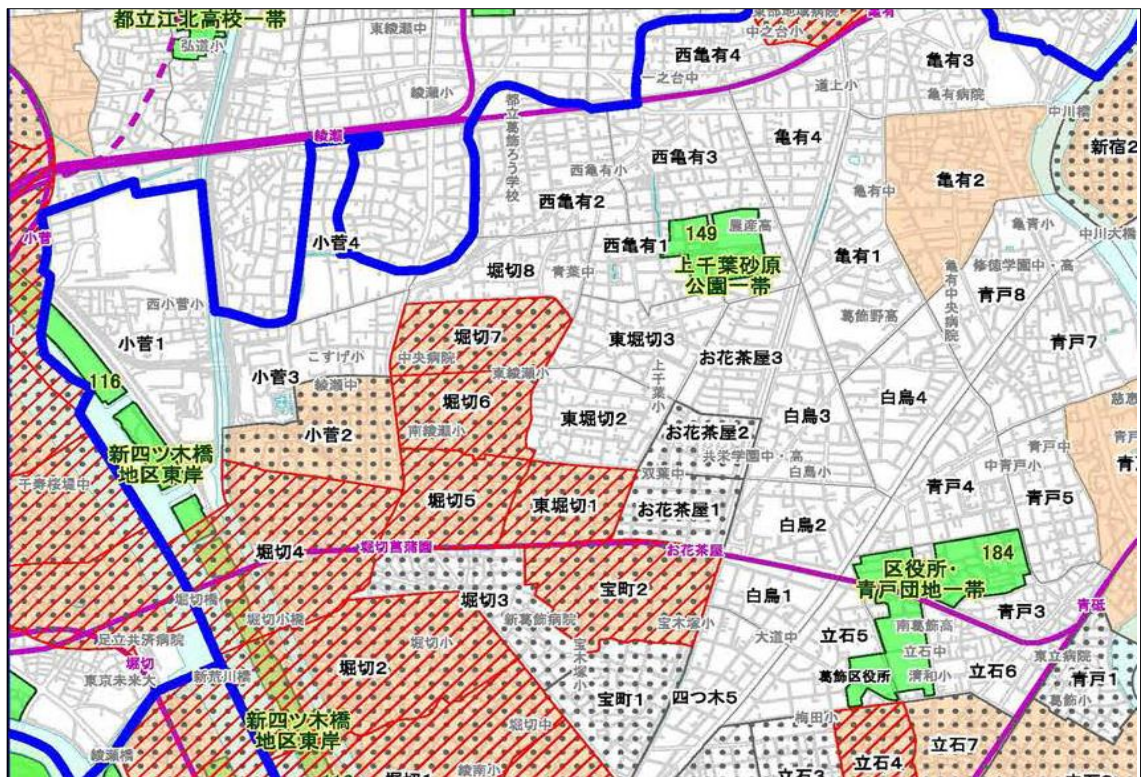
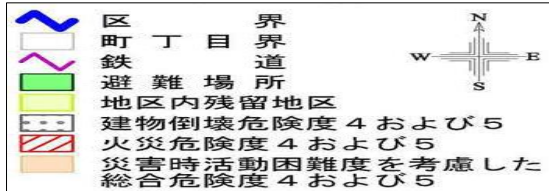
凡 例	
■ 荒川(浸水想定区域の指定の対象となる洪水予報河川)	
想定される浸水深	■ 4.0～5.0m未満の区域
	■ 3.0～4.0m未満の区域
	■ 2.0～3.0m未満の区域
	■ 1.5～2.0m未満の区域
	■ 1.0～1.5m未満の区域
	■ 0.5～1.0m未満の区域
	■ 0.5m未満の区域
□ 浸水しない区域	
※葛飾区内には5mを超える浸水深は想定されていません。	
■	荒川沿川、西部、東部地域の境界
■	一般避難者の避難所
■	災害時要援護避難者等の避難所
■	水元公園
●	地下道等
○	区役所
⊗	警察署
⊗	消防署

(引用 葛飾区ホームページ)



#### 4) .葛飾区防災ハザードマップ

下記の地図(ハザードマップ)は「地震に関する地域危険度測定調査」に基づき、域内の建物倒壊・火災危険度・災害時活動困難度について「危険度の高い地域」とし、色・パターン別に地図上に示しています。



(引用 葛飾区ホームページ)

#### ●東堀切2丁目の状況

このハザードマップで示されているとおり、東堀切2丁目に関しては「建物倒壊危険度4及び5」、「火災危険度4および5」、「災害時活動困難度を考慮した総合危険度4および5」の指定はありません。これは万一大きな地震が起こった場合の避難時の安全性が高いということです。住民の方々にとっては、安心して住むことができるでしょう。

## 6. 「チーム・ans (アンズ)」による所見



不動産は「周囲の環境」によって居住の快適性・便利さが大きく異なります。

そして、不動産の価値は実際に、前記の資料にあるような「場所的・環境的な事情」が不動産売却価格の変動につながるたいへん大きな要因となります。

本物件に関し、当社の相続や不動産・建築に関する土業・専門家集団「チーム・ans(アンズ)」が様々な観点から調査を行い、現在の本物件に関する「現況の所見」を述べさせていただきます。

また、この所見に基づいて、「不動産売却計画書」ではこの不動産を今後どう利用するか、どうすればより高く売れるようになるのか、を提案させていただいております。

### 「現況の所見」

調査して参りました様々な点から、以下、「現況の所見」を述べさせていただきます。

- ① 緑地、公園があり、街並みも一体で景観も良いと言えます。
- ② 商業施設等の生活利便施設が整っており、生活上、たいへん便利な地区であると言えます。
- ③ 病院・教育施設についても、本物件から1km以内の距離内にあり、また、本物件から2Km以内とした場合、これらの施設の選択ができるほどその数が増えます。
- ④ 本物件から半径5km以内に、火葬場、ガスタンク等の不快感、嫌悪感、不快感を与える施設はありません。
- ⑤ 上記の状況から、平均的な生活に密着する施設がほぼ全て徒歩圏内にあり、近隣施設は充実しており、環境もよいことから、生活環境にたいへん適していると言えます。
- ⑥ また、この地域の将来性ですが、人口、商業施設、駅乗降客数等についてのデータから、さらに活性化されていくと考えられます。  
\* 周辺住民の方々の声によると、住みやすさ、治安の良さ、住民活動の活発さなどの点について、高い評価をされているというアンケートの結果が上がっています。  
(参考 葛飾区基本計画策定に係る転入者アンケート調査報告書)
- ⑦ 本件の土地は、現地調査・公図から、土地はきれいに区画されており、道路幅も4mあり、建築基準法上の建物の建築に関する問題はありません。

◎以上、本物件は住宅地としての立地条件が優れていると言えます。

都心へ通うサラリーマン、学生向けの「賃貸アパート」のための土地利用として大変適していると言えます。



## 7.終わりに

比較対象とした某大手不動産会社の「査定」結果と、ぜひもう一度比較してみてください。

売却価格(可能額)の価格差は明らかです。

当社が「不動産業界の悪しき風習を壊すべし」と提唱してきたことが、ここに明らかになっています。

今まで、不動産業界においての不動産の価格は、一般的に「査定書」による査定額を売主様に提示してきており、そこに異を唱える人はいませんでした。

この「不動産売却計画書」により、当社では、多方面から検証した不動産価格の計算シミュレーションでご覧いただいたとおり、現地確認、市場調査、建築ボリュームとコスト等を調査し、「投資用賃貸アパートへの土地利用」という計画たてることによりその土地の価値を上げ、より一層高く売る可能性をご提示いたしました。

当社では、多くの売り主様により大きなメリットをもたらすことができるよう、売主様への「不動産を高く売る」ためのご提案をさらに広めてまいりたいと存じます。

また、この「不動産売却計画書」を不動産業者と交渉の資料、また価格の目安や販売戦略のセカンドオピニオンとしてもお使いいただければ幸いです。

この活動が少しでも皆様のお役に立てればと思っております。

本「不動産売却計画書」が、〇〇様に少しでもお役に立てましたなら幸甚でございます。

以上