

不動産売却計画書

商標登録出願中

SAMPLE

■ 案件名 /

■ 所在地 /

■ 作成日 /

結論

●不動産を最も高く売る

弊社は、本物件を最も高く売却する方法を「土地を分割し、3棟の新築戸建住宅用地として一般の買主に売却する」方法で、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。

最高売却可能額 **1億3,390万円**

ご所有の不動産を調査した結果、土地面積が264㎡あるため、土地を3分割し、コンパクトな3LDKの戸建住宅の土地として売却する方法をご提案いたします。子育て世代の方々に求められる住まいになるでしょう。

P11の新築戸建売買事例をご参照ください。昨今は土地面積約75㎡～約100㎡の取引事例が多いです。ここから考察されるのは、土地が広いままだと、価格が上がりすぎて需要が少なく、売れにくい場合があるということです。現状の土地を一括して売却する(まとめ売り)よりも、お住まいになられる方々にあわせて土地を分割して売却(ひとつづつ売却)するほうが高く売れる秘訣となるのです。

但し、「反復・継続する事業」にあたる場合は、売主に宅建業免許が必要です。法律的に問題が無いように、実際に取り組む場合は、弊社が専門家としてアドバイスさせていただきますのでご安心ください。

一括で売却するだけでなく、土地の利用方法を検討し、どんな物件が建築できるか、どんな魅力があるのか、を検討することで、想定より高く売却することを考えることができます。

売却前にコストの負担はございません。

解体工事、造成工事は、買主様が決まり、ご契約後、決済までに工事をします。ただし、確定測量費用は事前に発生する場合があります。もし過去に確定測量をご依頼し、資料を保管されている場合は、事前にご相談をお願いします。

※確定測量：全ての隣接地との境界について隣接所有者との立ち会いをもとに境界確認を行う測量のことを指します。

弊社と業務提携している火災保険申請会社の協力により、申請することで保険金の受取が可能な場合があります。保険金の用途は任意ですので測量などの費用に充てることができます。この申請は解体前のご利用をおすすめしております。ぜひご検討ください。

売却意思決定後は資産税専門(法人を専門にしている税理士は知識がないため避けて頂く)の税理士に、●●様の御状況や目的を含めご相談されることをお勧めします。

尚、売却時期や売却方法、売却理由により、税制も変わり売却後に思わぬ税金を支払うことも想定されます。

弊社にご依頼を頂いた場合、ご相談は無料とさせていただきますのでお気軽にお問い合わせください。

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。

土地・建物の基本情報

①.土地

所在・地番	□□□町□□丁目		
住居表示	□□□町□□丁目		
最寄駅	●●駅 徒歩●分		
権利	所有権	所有権とは、特定の物を自由に使用・収益・処分できる権利のこと。不動産の取引では、建物を新築したときの「所有権保存登記」や、不動産の売買・相続などの際の「所有権移転登記」により、所有権の存在が確定します。	
所有者	○○○様		
面積	●●㎡	●●●坪	
地目	宅地	地目とは「土地の用途」のこと。宅地とは「建物の敷地およびその維持、もしくは効用を果たすために必要な土地」のことをいいます。	
道路	南側 幅員約●m ●m接道/ 42条1項1号道路		
都市計画	市街化区域	市街化区域は、用途地域が定められており、自治体による道路、公園、下水道などの都市施設の整備も重点的に実施されます。	
用途地域	商業地域	第一種低層住居専用地域とは、都市計画で定められた用途地域の一つです。 この地域は、良好な住環境を保護するために、10mまたは12mの絶対高さの制限や、敷地境界から建物の外壁までの距離を1mまたは1.5m離す外壁の後退距離制限などが定められています。したがって第1種低層住居専用地域では主に1~2階建ての低層住宅がゆったりと立ち並ぶような住宅街が形成されるケースが多くなっています。	
建ぺい率	60%	建ぺい率の規定により、建築物の建つ敷地に一定以上の空きスペースができ、日照や通風を確保するとともに、火災や地震等が起きたときの防火や避難がしやすくなるなど、市街地の環境を維持することができます。	
容積率	200%	延べ面積は建物の各階の床面積の合計のことです。容積率の規定は、建築物の規模と、その地域の道路などの公共施設のバランスを確保し、市街地の環境を維持することを目的としています。	

②.建物

所在	□□□町□□丁目			
家屋番号	●●●	家屋番号（かおくばんごう）とは、不動産登記法の規定に基づき、管轄法務局が同法上の建物に付する番号のこと。いわば建物一つ一つを識別するための固有の番号のことです。		
種類	居宅	専ら住居の用に供されるものです。		
構造	木造スレート葺2階建			
床面積	合計	●●㎡ (●坪)	1階	●●㎡ (●坪)
	2階	●●㎡ (●坪)	3階	-㎡ (-坪)
建築年月	●●(昭和●)年●月●日 新築(築●年)			

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、当社による具体的売却価格の計算をしました。

検証 I

分譲マンション、商業ビルの事業用地として売却する場合を検証

上記大型物件につきましては、土地面積が狭い事、容積率が低い事から検証いたしませんでした。

検証 II

土地の価値のみ(更地での引渡し)で売却した場合

本物件は、●●(昭和●)年で築●年です。木造建築物の法定耐用年数は22年とされており、そのため耐用年数の観点から建物の価値が残っていないことを前提とし、「土地のみの価値」で売却した場合を検証いたします。

<前提条件>

- ・土地面積 264㎡(79.86坪)
- ・建物面積 146.34㎡(44.27坪)
- ・解体費 220万円(坪5万円で試算致しました)
- ・最寄り駅 ●●駅 徒歩15分

近隣物件売買事例を元にした土地の平均平米単価より試算致しました。

土地平均平米単価:357,356円/㎡。

土地面積	土地平均平米単価	土地価格
264㎡	× 357,356円	= 9,434万円

* 売主様のご負担で、建物を解体して頂く場合もありますのでその場合は、

土地代	解体費	土地価格
9,434万円	- 220万円	= 9,214万円

* 解体費は家屋の解体の相場の費用となります。実際は、立地や築年数、構造によって費用が変わる場合があります。実際に解体費をお見積りする際は、解体業者が現地を拝見し、お見積りさせていただき、費用を算出いたします。ご了承ください。

土地の価値のみでの売却価格 **9,214万円** となるでしょう。

検証Ⅲ

現況有姿(中古戸建)にて、土地・建物を売却する場合

●建物付きにて販売する

買主様が建物を購入後にリフォームすることを前提として購入する場合も考えられます。建物付きで売却した場合も検証致しました。建物状況により左右されますので、参考値としてお考え下さい。

<前提条件>

- ・建物面積 146.34㎡(44.27坪)
- ・●●(昭和●)年●月●日 新築(築39年)

近隣物件売買事例を元にした建物の平均建て込み単価より試算致しました。

建物平均建て込み単価:595,043円/㎡。

平均建て込み単価より、中古戸建として販売した場合の売却価格を計算

建物面積		建て込み単価		売却価格
146.34㎡	×	595,043円	=	8,700万円

現況有姿(中古戸建)にて、土地・建物を売却する場合 **8,700万円** となるでしょう。

検証Ⅳ

土地を分割し、3棟の新築戸建用地として一般の買主に売却する場合を検証。

本物件土地を3つに分割して、新築戸建住宅を建てる場合を検証致しました。近隣物件売買事例を元にした予想販売価格を算出。解体、建築、水道引込工事などの諸経費を差し引いた金額がお客様の土地販売価格となります。

<前提条件>

- 土地面積 264㎡(79.86坪)
- 建物面積 146.34㎡(44.27坪)
- 建ぺい率 50% ・容積率 100%
- 解体費 220万円(坪5万円で試算)
- 建築費 坪50万円(諸経費、その他含む)

敷地① 土地:88㎡ 建築面積:105.6㎡ 建築費:1600万円

敷地② 土地:88㎡ 建築面積:105.6㎡ 建築費:1600万円

敷地③ 土地:88㎡ 建築面積:105.6㎡ 建築費:1600万円

新築戸建の販売事例を調査したところ、平均建込坪単価584,448円/㎡より、現在の建物を解体し、新築戸建を建築した場合の予想販売価格の合計は1億8,510万円(6,170万円×3棟)となります。

* 予想販売価格より、建築費、解体費を差し引いた金額は下記の通りです。

- 建築費 4,800万円(坪50万円、3棟合計)
 - 解体費 220万円(坪5万円で試算。実際の解体費とは異なる場合がございます。)
 - 水道引込費用 100万円
- (* 新たに戸建て住宅を新築する場合、各宅地に上下水道管を敷地に引き込む費用がかかります。)

予想販売価格	建築費	解体費	水道引込費	差引金額
1億8,510万円	- 4,800万円	- 220万円	- 100万円	= 1億3,390万円

土地を分割し、新築戸建用地として一般の買主に売却する場合

1億3,390万円 となるでしょう。

売却前にコストの負担はございません。

解体工事、造成工事は、買主様が決まり、ご契約後、決済までに工事をします。

ただし、確定測量費用は事前に発生する場合があります。もし過去に確定測量をご依頼し、資料を保管されている場合は、事前にご相談をお願いします。

※確定測量: 全ての隣接地との境界について隣接所有者との立ち会いをもとに境界確認を行う測量のことを指します。

検証V

新築戸建用地として不動産業者に売却する場合を検証

＜前提条件＞

検証IVと同じ物件が建築、販売される前提で検証を行います。

不動産業者に売却する場合は早期売却が可能です。あらかじめ売りたい時期が決まっている場合におすすめします。しかし、不動産業者によって事業内容に得意・不得意があります。どんな方法で売却したいのかによって検討が必要です。今回は戸建用地を想定し、作成しました。
*建売住宅を販売する場合には、宅建業法上、不動産業者が販売しなければなりません。
その場合、業者の事業利益として15%差し引かれることに注意が必要です。

新築戸建て住宅を販売した場合の予想販売価格は、検証IVより1億8,510万円。

*販売価格より、建築費、解体費、事業利益を差し引いた金額は下記の通りです。

＜事業利益＞

1億8,510万円 × 15% = 2,770万円

＜建築費＞3棟

4,320万円(坪45万円)

予想販売価格	建築費	事業利益	解体費	費用差引金額
1億8,510万円	－ 4,320万円	－ 2,770万円	－ 220万円	＝ 1億1,200万円

新築戸建用地として不動産業者に売却する場合**1億1,200万円**となるでしょう。

検証VI 投資用賃貸アパートをご自身で建築する場合を検証

ご自身の土地に賃貸用アパートを建築する場合を検証します。

駅徒歩距離、周辺環境、賃貸需要の調査によりアパート建築のご提案をします。

弊社にて建築ボリュームの作成、AIによる賃料査定を行いました。

<前提条件>

- ・土地面積 264㎡
- ・建築延床面積 320.04㎡
- ・建築費(鉄骨造) 13,200万円(税込み)

※杭工事含めた建築一切の概算費用(諸経費含む)※近隣の地盤調査より算出しました。

- ・解体費用 220万円(坪5万円で試算致しました)
- ・一部屋25㎡、3階建てのアパートを建築

■収入(年間)

- ・月額合計:1,076,000円 / 年額合計:12,912,000円

※賃貸管理を業者に依頼する場合は、管理手数料5%(月額)が差し引かれます。

手数料差し引き後収益:1,022,200円(月額)、12,266,400円(年額)

AIによる賃料想定

	■ 南西向き	■ 南西向き	■ 南西向き	■ -	■ -
	□ 301	□ 302	□ -	□ -	□ -
3F	1R 25.0㎡ 90,000円	1R 25.0㎡ 90,000円	部屋なし	部屋なし	部屋なし
	□ 201	□ 202	□ 203	□ 204	□ 205
2F	1R 25.0㎡ 92,000円	1R 25.0㎡ 90,000円	1R 25.0㎡ 90,000円	1R 25.0㎡ 90,000円	1R 25.0㎡ 92,000円
	□ 101	□ 102	□ 103	□ 104	□ 105
1F	1R 25.0㎡ 89,000円	1R 25.0㎡ 88,000円	1R 25.0㎡ 88,000円	1R 25.0㎡ 88,000円	1R 25.0㎡ 89,000円

- 土地を所有している場合の利回りを計算します。

年間賃料収入÷建築費

1,076,000/13,200万円 = 10.39%

投資用賃貸アパートをご自身で建築する場合 利回り **10.39%**
となるでしょう。

検証VII

投資用賃貸アパートを建築し、投資家に販売する場合を検証

ご自身の土地に賃貸用アパートを建築する前提で、投資家に販売する場合を検証します。投資家の物件選びの重要な指標は利回りとされています。利回りとは、投資額に対し、どのくらいの利益があるかリターンの割合を数値化したものです。この利回りは、物件の所在地、家賃、空室率により上下します。

※建築ボリュームの作成、AIによる賃料査定は検証VIと同様です。

※上記の利回りは「表面利回り」です。管理費や税金などの経費を考慮せずに計算しております。

<前提条件>

- ・土地面積 264㎡
- ・建築延床面積 320.04㎡
- ・建築費(鉄骨造) 13,200万円(税込み)

※杭工事含めた建築一切の概算費用(諸経費含む) ※近隣の地盤調査より算出しました。

- ・解体費用 220万円(坪5万円で試算致しました)

■収入(年間)

- ・月額合計:1,076,000円 / 年額合計:12,912,000円

AIによる賃料想定

	■ 南西向き	■ 南西向き	■ 南西向き	■ -	■ -
	□ 301	□ 302	□ -	□ -	□ -
3F	1R 25.0㎡ 90,000円	1R 25.0㎡ 90,000円	部屋なし	部屋なし	部屋なし
	□ 201	□ 202	□ 203	□ 204	□ 205
2F	1R 25.0㎡ 92,000円	1R 25.0㎡ 90,000円	1R 25.0㎡ 90,000円	1R 25.0㎡ 90,000円	1R 25.0㎡ 92,000円
	□ 101	□ 102	□ 103	□ 104	□ 105
1F	1R 25.0㎡ 89,000円	1R 25.0㎡ 88,000円	1R 25.0㎡ 88,000円	1R 25.0㎡ 88,000円	1R 25.0㎡ 89,000円

投資用アパートの販売事例を検証。

P16の販売事例から、本物件に近い事例を参考に表面利回り6%で売却した場合を算出いたしました。

◎表面利回り6%で売却した場合

予想販売価格	建築費	解体費	差引金額
2億1,520万円	－ 1億3,200万円	－ 220万円	－ 8,100万円

投資用賃貸アパートを建築し、投資家に販売する場合 **8,100万円** となるでしょう。

近隣地盤調査資料 (Sample) ポーリング簡易レポートよ

り抜粋

位置図

● ポーリング地点 (A,B,C,D)

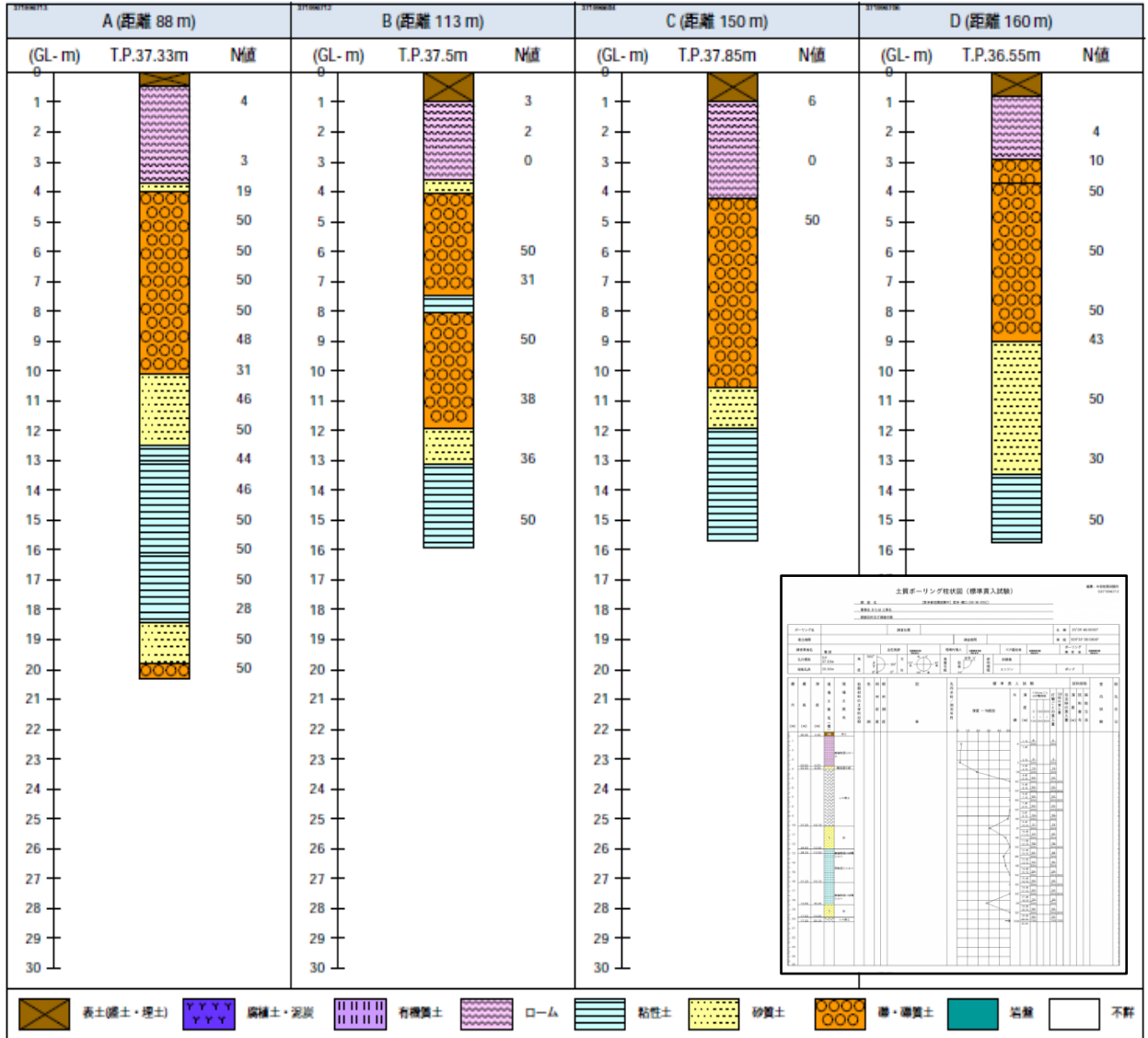


地形地質の概要

土地条件区分 ※1	台地・段丘/更新世段丘	治水地形分類区分 ※4	-		
産総研地質区分 ※2	後期更新世(Q3)の低位段丘堆積物	表層地盤-微地形区分 ※5	砂礫質台地		
		標高 ※6	38.4 m		
土地利用区分 ※3	一般低層住宅(1994年)	傾斜角 ※7	1°未満	傾斜方位 ※7	平坦

出典：※1 国土地理院 数値地図25000 (土地条件) H25発行版 ※2 産業技術総合研究所-1/20万シームレス地質図 ※3 国土地理院 数値地図5000 (土地利用) ※4 国土地理院 1/25,000治水地形分類図
 ※5 防災科学技術研究所-J-SHIS 地震ハザードステーション ※6 国土地理院 地理院構築API (5m, 10mメッシュ構築) ※7 国土地理院 基礎地図情報 (10mメッシュ構築)
 この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の2万5千分1地形図、2万5千分1土地条件図、数値地図25000(土地条件)、数値地図5000(土地利用)及び基礎地図情報を使用しました。(承認番号 平28情使、第373-6号)

周辺ポーリング



※半径2km以内、同一地形区分(土地条件図・治水地形分類図を基に山地・斜面、台地、低地に区分)のポーリングデータ(最大4本、深さ30mまで)を表示しています。
 ※土地条件図、治水地形分類図がないエリアは、半径2km以内のポーリングデータを表示しています。
 ※ポーリングデータの軒組はG-Spaceサイトでご確認ください。
 本レポートの改変・加工を禁じます。
 本レポートをご利用になったことにより生じるいかなる損害についても、弊社は一切責任を負いません。

②.試算結果による最高売却可能額の比較

I.分譲マンション、商業ビルの事業用地として売却する場合	—
II.土地の価値のみ(更地での引渡し)で売却した場合	9,214万円
III.現況有姿(中古戸建)にて、土地・建物を売却する場合	8,700万円
IV.土地を分割し、3棟の新築戸建用地として一般の買主に売却する場合	1億3,390万円
V.新築戸建用地として不動産業者に売却する場合	1億1,200万円
VI.投資用賃貸アパートをご自身で建築する場合	利回り10.39%
VII.投資用賃貸アパートを建築し、投資家に販売する場合	8,100万円

最も高く売れる計画は、

「土地を分割し、3棟の新築戸建用地として一般の買主に売却する場合」

ということが判りました。

近隣家賃・不動産価格の参考例

1) .新築戸建売買 事例

売却価格	間取り	土地面積	建物面積	交通	建込み単価
4,850万円	3LDK	89.01㎡	80.39㎡	●●駅 徒歩16分	569,722円/㎡
4,480万円	2SLDK	81.75㎡	71.68㎡	●●駅 徒歩16分	624,999円/㎡
5,480万円	3LDK	89.78㎡	71.68㎡	●●駅 徒歩14分	764,508円/㎡
4,270万円	2 s LDK	75.61㎡	85.45㎡	●●駅 停歩3分/ バス12分	499,707円/㎡
4,380万円	2 s LDK	98.17㎡	76.54㎡	●●駅 停歩1分/ バス19分	572,249円/㎡
6,277万円	4LDK	100.02㎡	99.68㎡	●●駅 徒歩11分	629,715円/㎡
4,680万円	2 s LDK	101.21㎡	80.18㎡	●●駅 停歩1分/ バス19分	583,686円/㎡
4,780万円	3LDK	104.47㎡	82.62㎡	●●駅 停歩4分/ バス9分	578,552円/㎡
5,500万円	3LDK	107.88㎡	85.04㎡	●●駅 徒歩11分	646,754円/㎡
4,180万円	3LDK	106.87㎡	85.04㎡	●●駅 停歩8分/ バス19分	491,533円/㎡
3,900万円	3LDK	106.33㎡	83.42㎡	●●駅 停歩8分/ バス19分	467,513円/㎡
					平均建込み単価
					584,448円/㎡

2) .中古戸建売買 事例

売却価格	間取り	土地面積	建物面積	築年数	交通	建込み単価
5,380万円	4LDK	123.41㎡	96.56㎡	15年	●●駅 徒歩15分	557,166円/㎡
3,980万円	4LDK	109.57㎡	98.4㎡	11年	●●駅 徒歩11分	404,471円/㎡
5,480万円	3SLDK	103.62㎡	93.57㎡	11年	●●駅 徒歩12分	585,657円/㎡
5,480万円	4LDK	110.00㎡	90.04㎡	21年	●●駅 徒歩9分	608,618円/㎡
5,500万円	4LDK	115.87㎡	74.67㎡	12年	●●駅 徒歩15分	736,574円/㎡
3,980万円	4LDK	84.25㎡	85.05㎡	14年	●●駅 徒歩18分	467,960円/㎡
7,180万円	3DK	101.31㎡	88.99㎡	19年	●●駅 徒歩13分	806,832円/㎡
5,480万円	4LDK	95.10㎡	94.60㎡	4年	●●駅 徒歩11分	579,281円/㎡
4,980万円	2 s LDK	76.14㎡	74.67㎡	4年	●●駅 徒歩15分	666,934円/㎡
5,000万円	3 s LDK	116.58㎡	93.12㎡	20年	●●駅 徒歩5分	536,941円/㎡
						平均建込単価
						595,043円/㎡

3) .近隣土地売買 事例

売却価格	土地所在地	土地面積	建蔽率 容積率	交通	土地平米単価
4,800万円	東京都調布市	129.76㎡	50/100	●●駅 徒歩15分	369,913円/㎡
4,800万円	東京都調布市	129.76㎡	50/100	●●駅 徒歩16分	369,913円/㎡
3,280万円	東京都調布市	101.16㎡	50/100	●●駅 徒歩17分	324,238円/㎡
6,200万円	東京都調布市	129.76㎡	50/100	●●駅 徒歩14分	375,121円/㎡
7,800万円	東京都調布市	280.41㎡	60/200	●●駅 徒歩16分	278,164円/㎡
5,200万円	東京都調布市	158.46㎡	60/200	●●駅 徒歩18分	328,158円/㎡
4,100万円	東京都調布市	118.34㎡	40/80	●●駅 徒歩16分	346,459円/㎡
4,750万円	東京都調布市	104.55㎡	50/100	●●駅 徒歩16分	454,328円/㎡
4,800万円	東京都調布市	129.76㎡	50/100	●●駅 徒歩16分	369,913円/㎡
					土地平均 平米単価
					357,356円/㎡

4) .アパート賃貸 事例

家賃	間取り	建物面積	築年数	交通	家賃平米単価
89,000	1K	25.5㎡	1年	●●駅 徒歩16分	3,490円/㎡
85,000	1K	23.83㎡	1年	●●駅 徒歩7分	3,566円/㎡
68,000	1K	22.99㎡	1年	●●駅 徒歩30分	2,957円/㎡
83,000	1K	30.13㎡	1年	●●駅 徒歩12分	2,754円/㎡
90,000	1K	21.54㎡	2年	●●駅 徒歩7分	4,178円/㎡
92,000	1K	22.75㎡	2年	●●駅 徒歩4分	4,043円/㎡
87,000	1R	26.63㎡	2年	●●駅 徒歩7分	3,266円/㎡
89,000	1R	26.63㎡	2年	●●駅 徒歩7分	3,342円/㎡
84,500	1K	27.15㎡	2年	●●駅 徒歩14分	3,112円/㎡
91,000	1K	25.32㎡	1年	●●駅 徒歩16分	3,593円/㎡
					家賃 平均平米単価
					3,430円/㎡

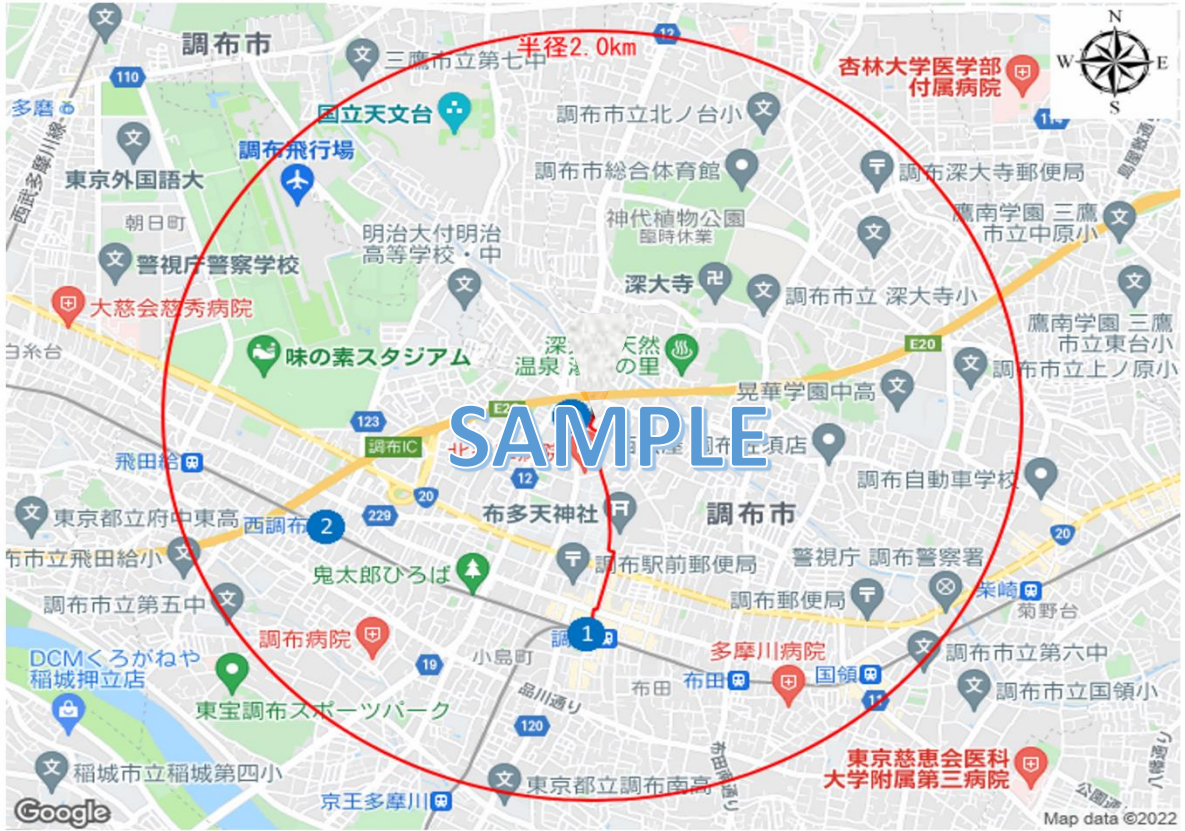
4) .投資用物件 販売事例

売却価格	利回り	土地面積	建物面積	築年数	交通
19,400万円	5.83%	160.43㎡	252.37㎡	2022年1月	●●駅 徒歩6分
8,640万円	7.50%	97.67㎡	172.20㎡	2022年2月	●●駅 徒歩18分
3,080万円	6.03%	66.83㎡	53.30㎡	2017年8月	●●駅 バス18分
17,700万円	6.04%	310.73㎡	340.89㎡	2017年9月	●●駅 徒歩16分
8,280万円	7.17%	133.55㎡	145.32㎡	2018年5月	●●駅 徒歩14分
< 参考事例 >					
17,700万円	6.04%	310.73㎡	340.89㎡	2017年9月	●●駅 徒歩16分

1

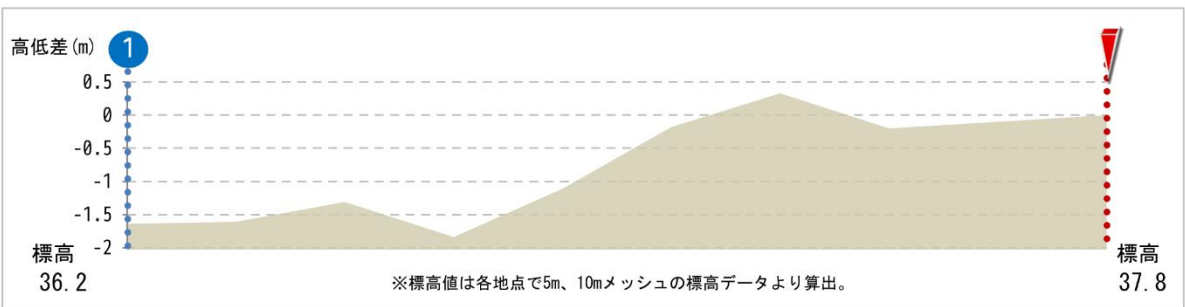
交通（駅・バス停）

周辺の最寄り駅・利用駅の出入口・バス停を示します。



最寄り駅の出入口までの徒歩距離は **1.3 km** 最大高低差は **2.2m** です。

対象地点から最寄り駅の出入口までの経路の高低差を示します。



No	カテゴリー	沿線・バス会社名/駅名・バス停名	徒歩距離
1	最寄駅	京王相模原線, 京王京王線/調布駅 広場口	1.3 km
2	利用駅	京王京王線/西調布駅 北口	1.7 km
3	バス停	小田急バス/御塔坂下	172 m

注意

- ・システムで自動的に処理しているため、実際とは異なる場合があります。
- ・バス停項目では、路線の上り/下りを考慮せず、最寄りのバス停のみを表示しています。
- ・最寄駅・利用駅は出入口までの徒歩距離を示しています。ただし出入口情報がない場合は駅名に（※）を併記します。

<出典> 駅POIデータ・駅出入口POIデータ/インクリメント・ピー株式会社 ジョルダン 鉄道・バス停データ(2021)/ジョルダン株式会社
 基盤地図情報(数値標高モデル) 5mメッシュデータ, 10mメッシュデータ(2021)/国土地理院
 この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の基盤地図情報を使用しました。(承認番号 平29情使、第735号)

1

スーパー・コンビニ等

周辺2kmのスーパー・コンビニなどを示します。



最寄りのスーパーまでの徒歩距離は **604 m** コンビニまでは **301 m** です。

No	スーパーマーケット	徒歩距離	No	コンビニエンスストア	徒歩距離
1	マルエツ調布店	604 m	1	セブンイレブン調布富士見町店	301 m
2	オーケー調布店	889 m	2	ヤマザキYショップ北多摩病院店	418 m
No	ドラッグストア	徒歩距離	No	雑貨店	徒歩距離
1	サンドラッグ調布富士見町店	403 m	1	ダイソーマルエツ調布店	611 m
2	サンドラッグ調布ヶ丘店	604 m	2	無印良品調布パルコ	1.2 km
No	金融機関	徒歩距離	No	郵便局	徒歩距離
1	東京三協信用金庫調布支店	1.1 km	1	三鷹大沢四郵便局	495 m
2	りそな銀行調布支店	1.2 km	2	調布駅前郵便局	1.1 km
No	コインパーキング	徒歩距離	No	カーシェア・レンタカー	徒歩距離
1	三井のリパーク調布ヶ丘4丁目	188 m	1	タイムズカータイムズ調布ヶ丘	391 m
2	タイムズ調布ヶ丘	389 m	2	タイムズカーアトラス調布	438 m

注意 ・システムで自動的に処理しているため、実際とは異なる場合があります。

1

ショッピング施設

周辺2kmのショッピング施設などを示します。



最寄りの百貨店等までの徒歩距離は - ショッピングモール等までは 1.2 km です。

No	百貨店・駅ビル	徒歩距離	No	ショッピングモール等	徒歩距離
1	-	-	1	調布PARCO	1.2 km
2	-	-	2	トリエ京王調布	1.4 km
No	専門店・ディスカウントストア	徒歩距離	No	ホームセンター	徒歩距離
1	業務スーパー調布小島町店	1.2 km	1	-	-
2	調布パルコ	1.2 km	2	-	-
No	家具	徒歩距離	No	家電	徒歩距離
1	-	-	1	ノジマ調布パルコ店	1.2 km
2	-	-	2	ビックカメラ京王調布店	1.3 km
No	衣料品店	徒歩距離	No	飲食店	徒歩距離
1	ORIHICA調布パルコ店	1.2 km	1	ビッグボーイ調布店	303 m
2	ユニクロ調布パルコ店	1.2 km	2	マクドナルド20号調布店	901 m

注意 ・システムで自動的に処理しているため、実際とは異なる場合があります。

1

病院

周辺2kmの病院・診療所などを示します。



最寄りの内科までの徒歩距離は

418 m

です。

No	診療科目	病院・診療所名	徒歩距離
①	内科	北多摩病院	418 m
②	消化器科	北多摩病院	418 m
③	小児科	北多摩病院	418 m
④	外科	北多摩病院	418 m
⑤	眼科	ロロール調布ビル眼科クリニック	1.1 km
⑥	耳鼻咽喉科	北多摩病院	418 m
⑦	皮膚科	つゆくさ医院	1.1 km
⑧	産婦人科(産科含む)	調布レディースクリニック	923 m
⑨	泌尿器科	北多摩病院	418 m
⑩	整形外科	北多摩病院	418 m
⑪	リハビリテーション科	北多摩病院	418 m
⑫	精神科	つゆくさ医院	1.1 km

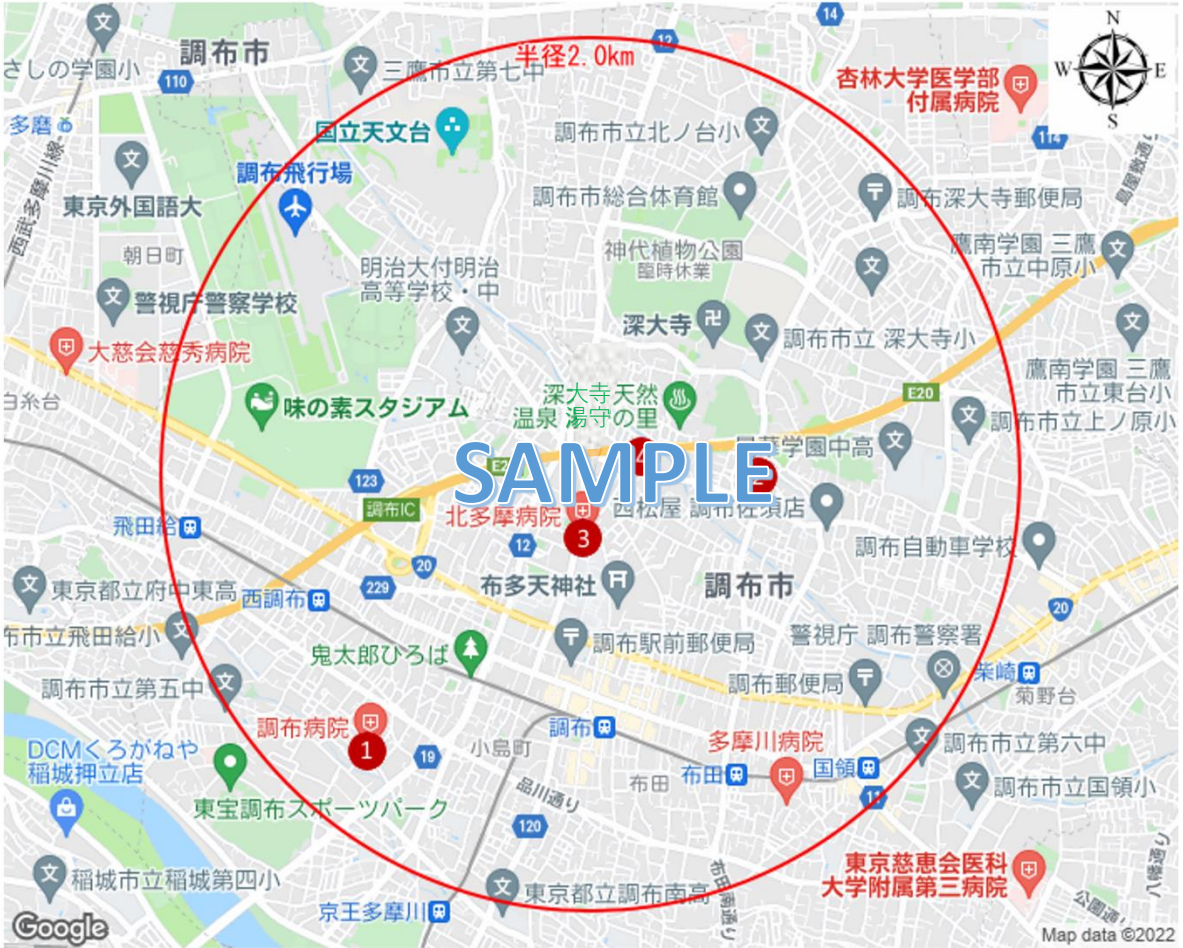
注意

・システムで自動的に処理しているため、実際とは異なる場合があります。

1

介護施設

周辺2kmの介護施設などを示します。



最寄りの介護施設までの徒歩距離は **321 m** です。

No	診療科目	介護施設名	徒歩距離
①	老人保健施設	介護老人保健施設 フロリール調布	2.1 km
②	特別養護老人ホーム	特別養護老人ホームらくえん深大寺	918 m
③	療養型病院	北多摩病院	418 m
④	有料老人ホーム	まどか深大寺	321 m

注意 ・システムで自動的に処理しているため、実際とは異なる場合があります。

<出典> PAREA-Care (2020) / 国際航業㈱

1

幼稚園・保育園・小中学区等

周辺2kmの幼稚園、保育園(認可)・認定こども園、学区、小学校、中学校を示します。



小学校の学区は **第一小学校** 中学校の学区は **調布中学校** です

※学区については必ず以下の注意をお読みください。

No	幼稚園	徒歩距離	No	保育園(認可)・認定こども園	徒歩距離
1	調布星美幼稚園	664 m	1	深大寺元町ちとせ保育園	318 m
2	保恵学園幼稚園	881 m	2	富士見保育園	759 m
3	晃華学園マリアの園幼稚園	1.9 km	3	こんぺいとう保育園	886 m

No	小学校(☆は学区)	徒歩距離	No	中学校(☆は学区)	徒歩距離
★	第一小学校	978 m	★	調布中学校	1.2 km
1	石原小学校	728 m	1	明治大学付属明治中学校	1.1 km
2	深大寺小学校	1.3 km	2	晃華学園中学校	1.7 km

注意

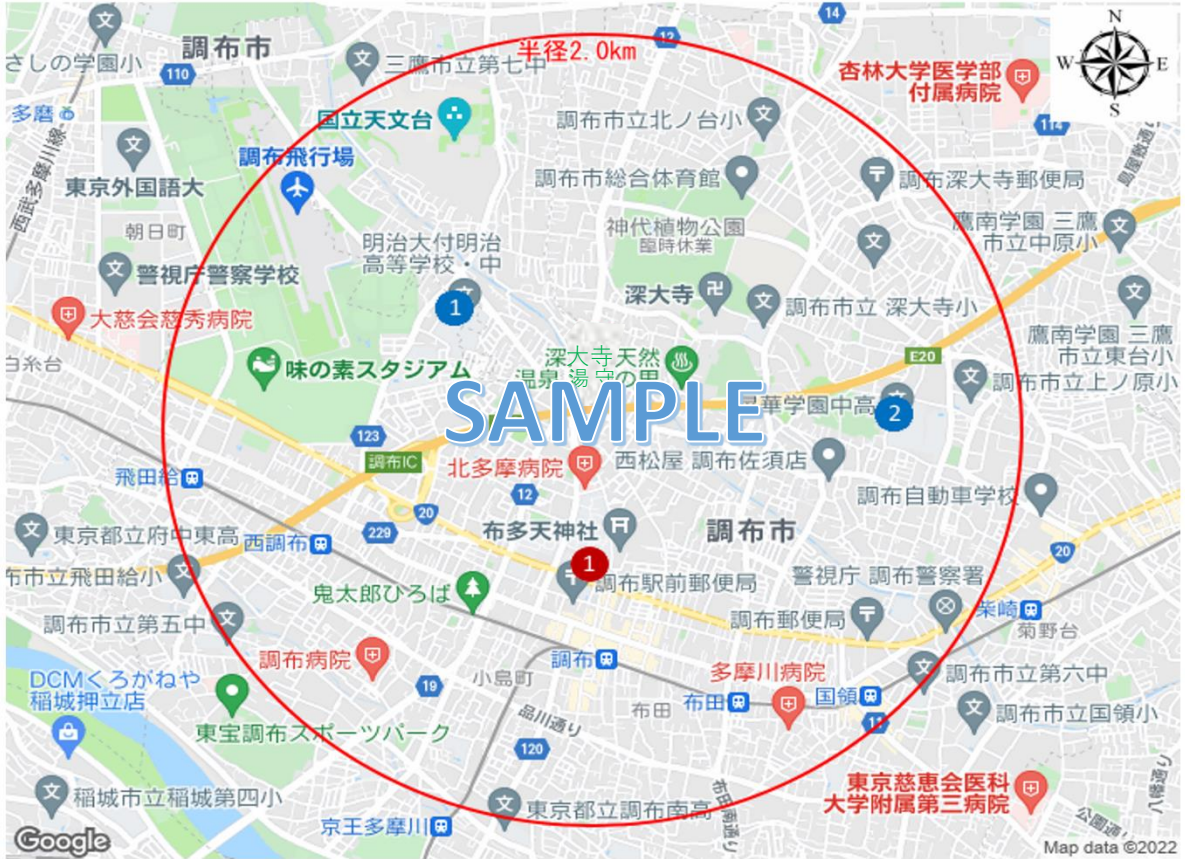
本データは各自治体例規集(以下、例規集)に収録されている住所・自治体区名を基に作成しています。校区の境界は例規集収録住所を基に確認していますが、出力地点によっては校区境界が不明、異なる場合があります。複合学区、選択学区、共通学区の場合は、複数の学校が出力されますが、システムの都合上、対象となる学校のすべてが出力されない場合があります。自治体間の取り決めにより一方の自治体が他方の自治体へと移管している場合、例規集に未収録の地名(自治体区)の場合、休校となったが通学区域がそのまま残っている場合、未調査地域の場合は、学区が「-(ハイフン)」で出力されます。学区情報のご利用にあたっては、本レポートの記載内容だけでなく、必ず各自治体の教育委員会等が公表している情報も併せてご確認ください。システムで自動的に処理しているため、実際とは異なる場合があります。

<出典> 全国学校データ(保育園・認定こども園)(2021)/教育ソリューション㈱ PAREA-School(2020)/国際航業㈱
公立小中学校校区・位置データ(2020)/同)ジオ・ケイ

1

高校・大学・専門学校等

周辺2kmの高校・大学・専門学校等を示します。



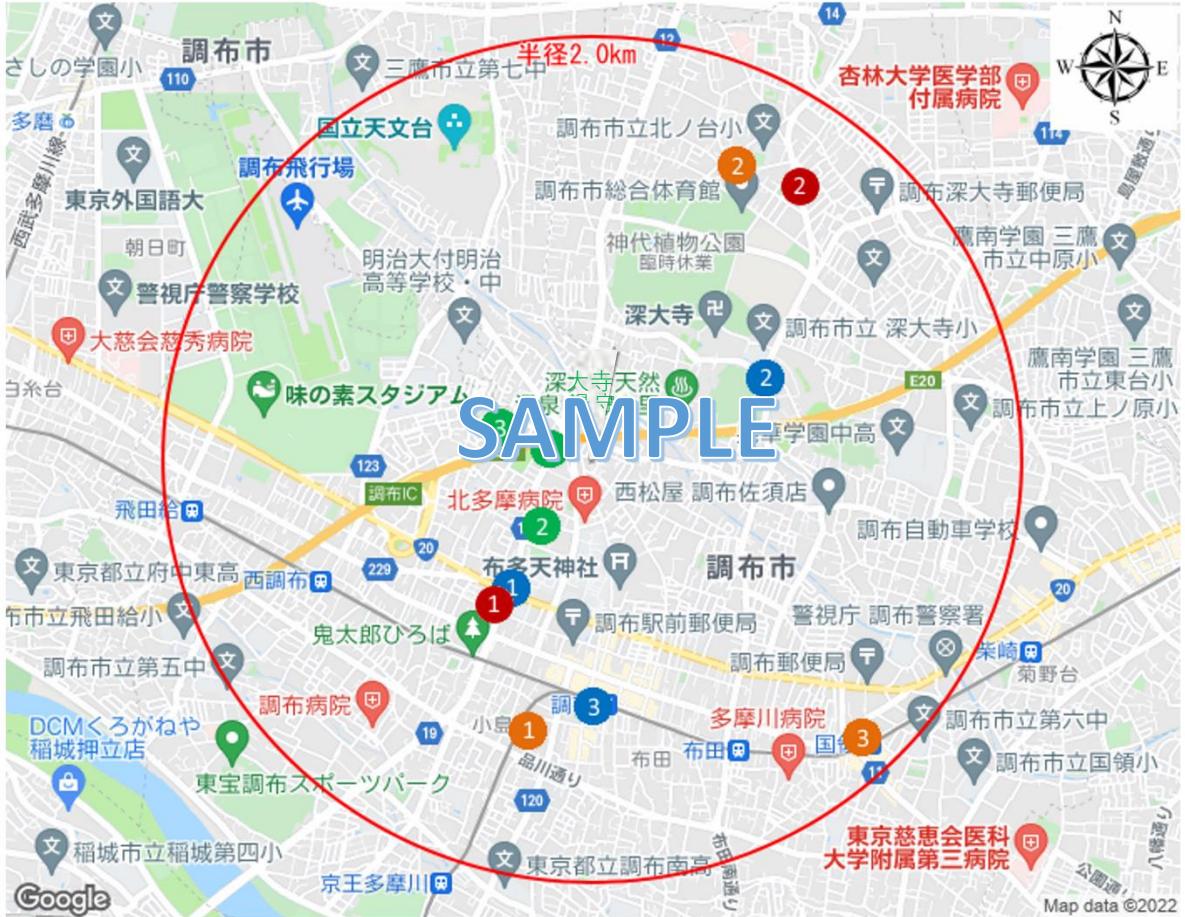
No	高等学校	徒歩距離
①	明治大学附属明治高等学校	959 m
②	晃華学園高等学校	1.7 km
③	-	-
No	大学・短大	徒歩距離
①	電気通信大学	860 m
②	電気通信大学	860 m
③	-	-
No	専修学校・専門学校・各種学校	徒歩距離
①	-	-
②	-	-
③	-	-

注意 ・システムで自動的に処理しているため、実際とは異なる場合があります。

1

公共施設

周辺2kmの公共施設(市区役所・町村役場(支所含む)、公園、警察署、消防署)を示します。



調布市役所 までの徒歩距離は 1.5 km 公園までは 360 m です。

No	市区役所、町村役場	徒歩距離
1	調布市役所	1.5 km
2	調布市深大寺地域福祉センター	2.0 km
3	調布市市民プラザあくろす	2.2 km

No	公園	徒歩距離
1	こぐま公園	360 m
2	富士見公園	600 m
3	どんぐり村仲よし広場	697 m

No	警察署・交番	徒歩距離
1	調布警察署電気通信大学前交番	912 m
2	調布警察署深大寺交番	1.2 km
3	調布警察署調布駅前交番	1.3 km

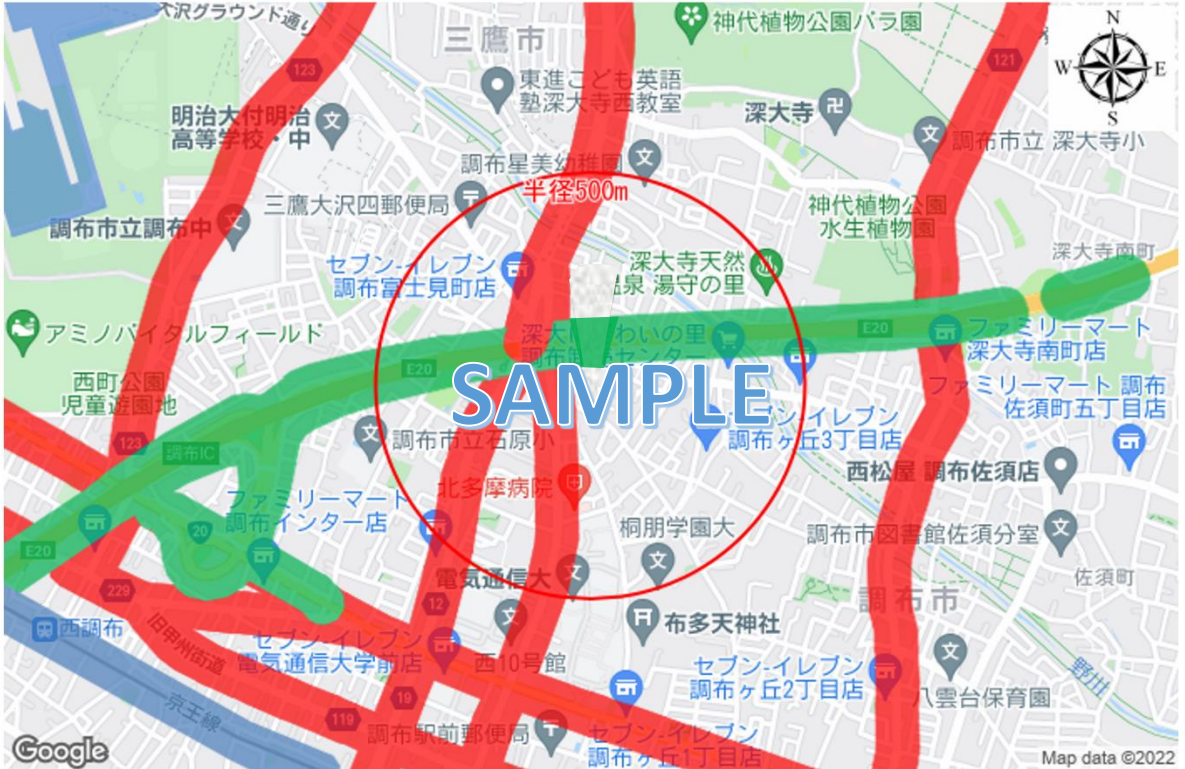
No	消防署	徒歩距離
1	東京消防庁調布消防署	1.1 km
2	調布消防署深大寺出張所	2.2 km
3	-	-

注意 ・システムで自動的に処理しているため、実際とは異なる場合があります。

2

その他の周辺環境

周辺のその他の施設などを示します。



アイコン	その他の施設	数	有無	直線距離
●	葬儀場	0	ありません	-
●	オートレース、競輪、競艇、競馬場	0	ありません	-
●	ガソリンスタンド	0	ありません	-

アイコン	線路・道路・空港等	有無	直線距離
■	鉄道路線が、直線距離500m以内に	ありません	-
■	幹線道路および有料道路が、直線距離500m以内に	あります	92m
■	高速道路が、直線距離500m以内に	あります	100m
■	空港・飛行場が、直線距離5km以内に	あります	1206m
■	基地（自衛隊・米軍基地）が、直線距離5km以内に	あります	4375m

解説 ・在来鉄道では昼間で約60デシベル、国道等の幹線道路付近では昼間で約70デシベルの騒音が発生します。
 なお、幹線道路から100m離れると約40デシベル減少します。
 （参考：70-40=30デシベルは、山間の戸建住宅地（夜間）と同等の騒音）

注意 ・各施設はデータ元の収録状況により表示されない場合があります。予めご了承ください。

3

乗降客数

1) 半径2kmにかかる地図



2) 対象地点から近い順に最大15件（2km）圏内までの乗降客数

対象地点から近い15件の駅の内、最も乗降客数が多い駅は **調布駅**
 路線は **京王電鉄京王線, 京王電鉄相模原線** 乗降客数は平均 **124,721人/日** です。

No	路線名	駅名	調査年	乗降客数	直線距離(m)
1	京王電鉄京王線, 京王電鉄相模原線	調布	2017	124,721	1,144
2	京王電鉄京王線	西調布	2017	17,353	1,403
3	京王電鉄京王線	布田	2017	16,458	1,511
4	京王電鉄京王線	国領	2017	38,748	1,849
5	京王電鉄京王線	飛田給	2017	26,605	1,896
6	-	-	-	-	-
7	-	-	-	-	-
8	-	-	-	-	-
9	-	-	-	-	-
10	-	-	-	-	-
11	-	-	-	-	-
12	-	-	-	-	-
13	-	-	-	-	-
14	-	-	-	-	-
15	-	-	-	-	-

解説 ・乗降客数は1日あたりの平均乗降客数で、原則、事業者ごとの同一駅の集計値となります。

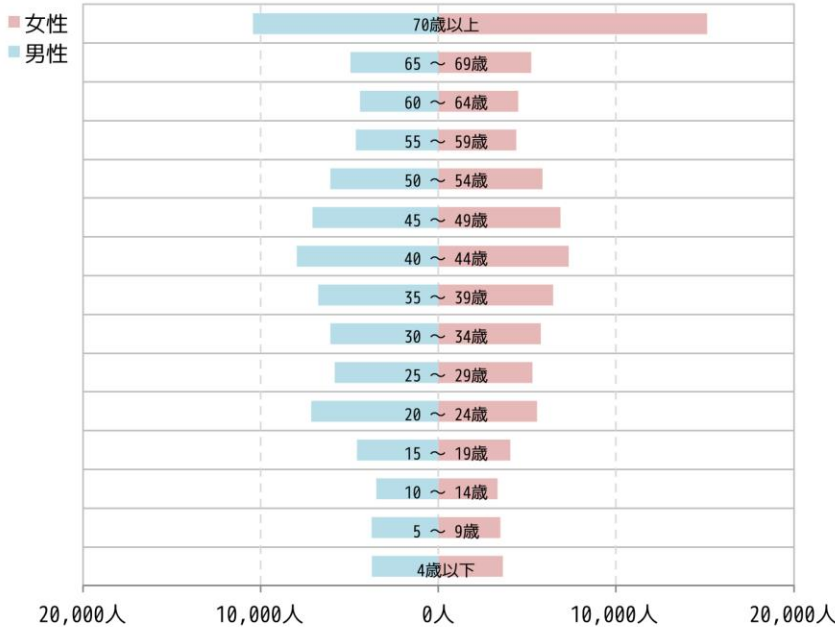
<出典> 駅乗降客数データ（2020）/技研商事インターナショナル株式会社

1

人口構成（年齢別）

1) 半径2kmにかかる町丁・字の年齢別人口

2015年調査の最多年齢帯は **70歳以上** で人口は **25,560人** です。



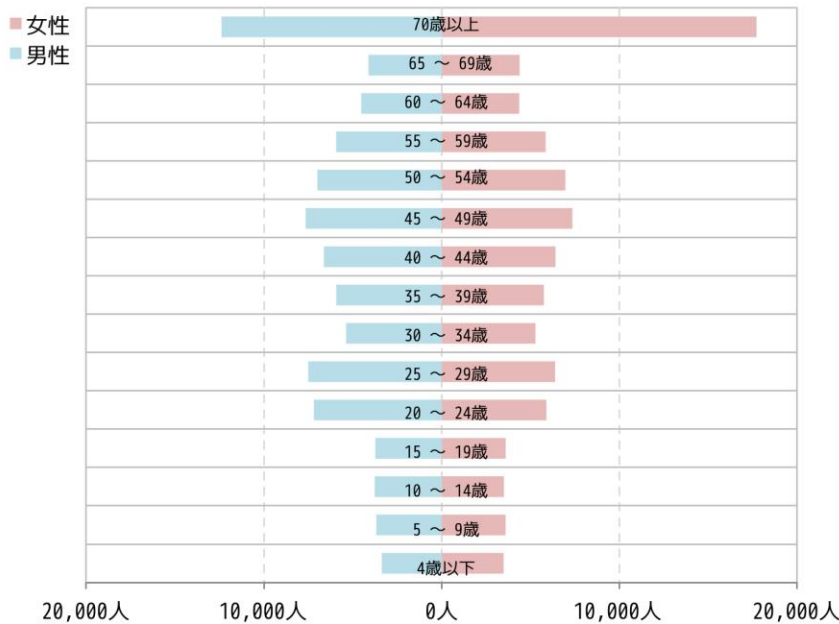
年齢帯	2015年
70歳以上	25,560
65～69歳	10,182
60～64歳	8,908
55～59歳	9,028
50～54歳	11,937
45～49歳	13,959
40～44歳	15,300
35～39歳	13,218
30～34歳	11,842
25～29歳	11,130
20～24歳	12,705
15～19歳	8,631
10～14歳	6,824
5～9歳	7,243
4歳以下	7,377
総計	175,499

※総計には年齢不詳を含みます

平均年齢 **42.7**

2) 半径2kmにかかる町丁・字の年齢別人口（推計）

2020年推計で最も増加した年齢帯は **70歳以上** 2015年調査からの増減率は **+17.8%** です。



年齢帯	2020年推計値
70歳以上	30,108
65～69歳	8,504
60～64歳	8,891
55～59歳	11,793
50～54歳	13,951
45～49歳	15,012
40～44歳	13,033
35～39歳	11,687
30～34歳	10,657
25～29歳	13,892
20～24歳	13,089
15～19歳	7,343
10～14歳	7,269
5～9歳	7,281
4歳以下	6,855
総計	181,020

※総計には年齢不詳を含みます

平均年齢 **43.9**

推計値

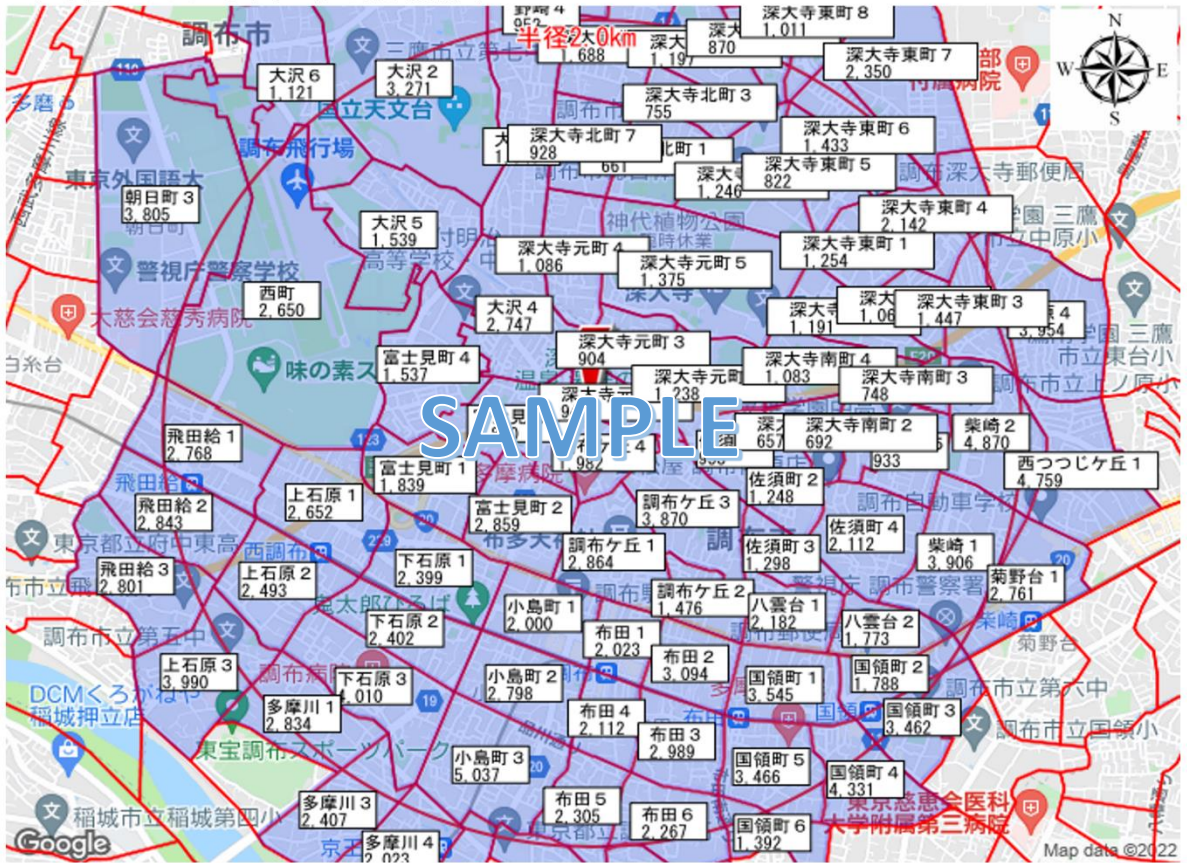
2010年と2015年の国勢調査データに基づいてコーホート法、世帯主率法を用いて算出した推計値です。
東日本大震災の影響により、岩手県、宮城県、福島県の一部市町村において推計を行っておりません。

<出典> PAREA-Stat. Population for Town (2020) / 国際航業株

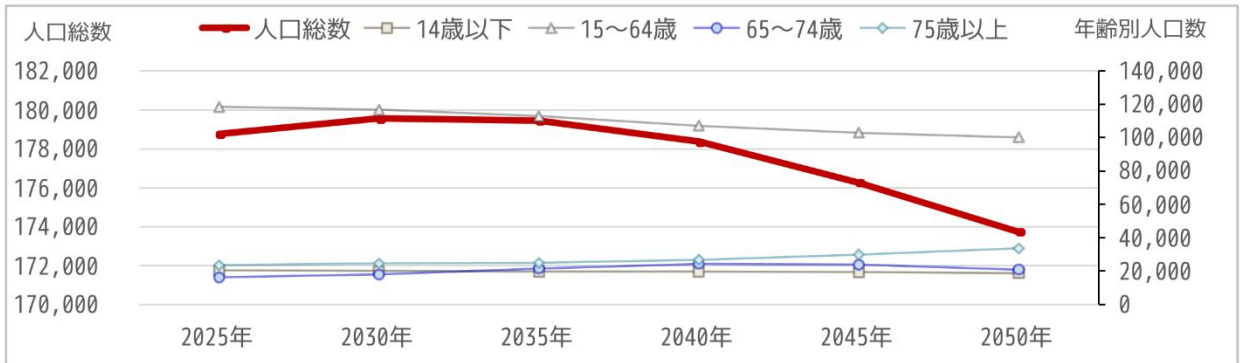
1

将来推計人口

1) 半径2kmにかかる町丁・字の将来推計人口



2030年の将来推計人口は **179,559人** 2050年の将来推計人口は **173,723人** です。



	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年
人口総数	178,778	179,559	179,443	178,365	176,268	173,723
14歳以下	20,525	20,054	19,787	19,739	19,399	18,812
15~64歳	118,460	116,816	112,992	107,190	103,044	100,186
65~74歳	16,175	18,053	21,694	24,498	23,896	21,038
75歳以上	23,619	24,637	24,971	26,938	29,929	33,686

注意

- ・本ページで扱う将来推計人口値は2015年の国勢調査に基づいてコーホート法を用いて算出された値です。
- ・東日本大震災の影響により、岩手県、宮城県、福島県の一部市町村において推計を行っておりません。
- ・実際の値とは異なる場合がありますので、ご注意ください。

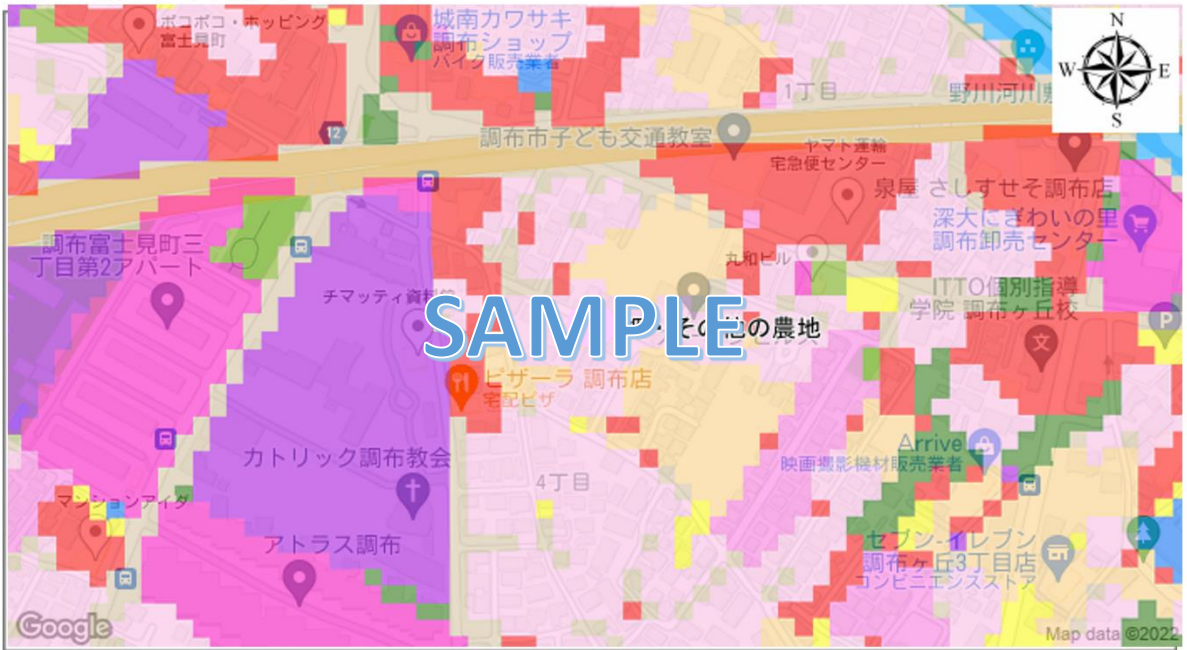
<出典> 将来推計人口(2020) / 国際航業(株)

国土数値情報 500mメッシュ別将来推計人口 (2018年国政局統計) (shape形式版) / 国土交通省を元に、国際航業(株)が編集・加工した情報です。

過去の土地利用を示します。

過去に工場・病院等の施設が確認できる場合は土壌汚染が発生している可能性があります。
水田・河川・湖・沼だった土地は、地震のゆれが大きくなったり、液状化が発生する可能性が高くなります。

1994～1997年（平成6年～平成9年）



<凡例>

土地利用分類

 山林・荒地等	 一般低層住宅	 その他の公共公益施設用地
 田	 密集低層住宅地	 河川・湖沼等
 畑・その他の農地	 中高層住宅地	 その他
 造成中地	 商業・業務用地	 海
 空地	 道路用地	 対象地域外
 工業用地	 公園・緑地等	

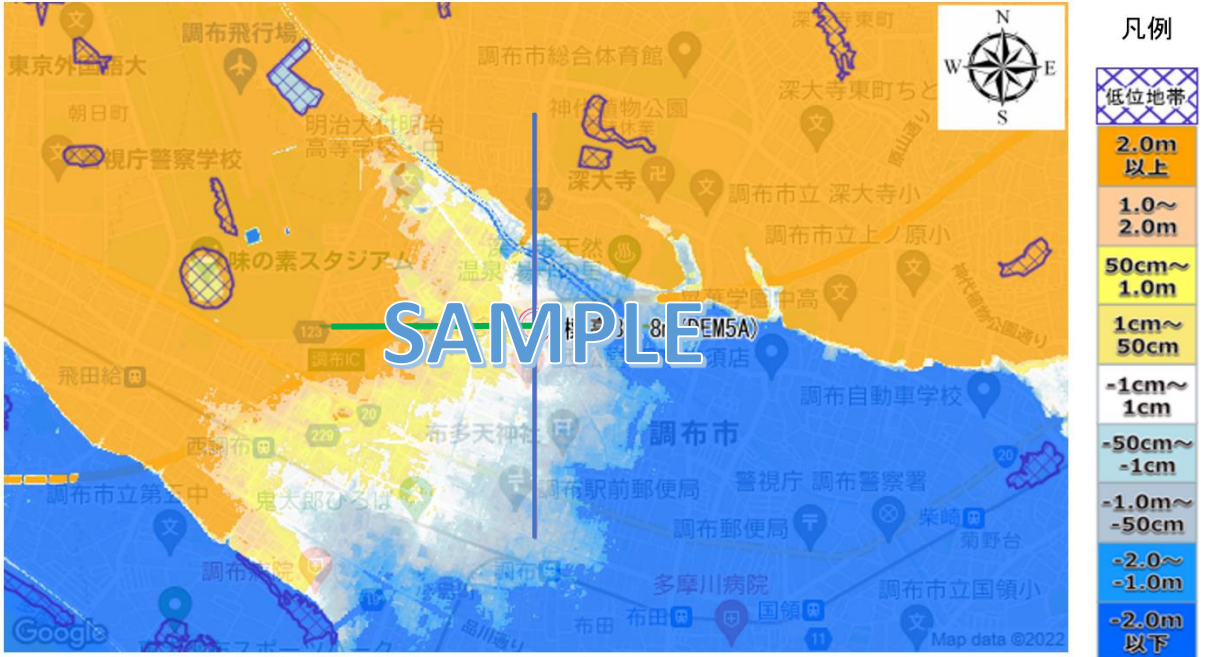
5

浸水の可能性（標高）

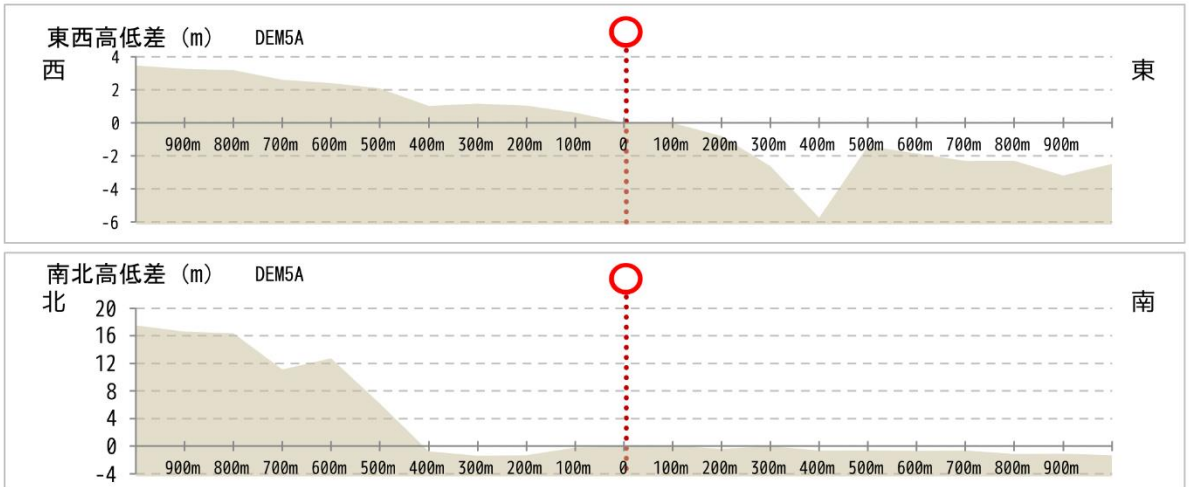
周囲との高低差を9段階で示します。

標高は 約 **37.8m** です。 低位地帯ではありません。

下記の地図画像は5m/10mメッシュデータを元に作成しています。



対象地点を中心に東西断面、南北断面の高低差を示します。



解説

- ・周辺の土地より標高が低いと、水が集まりやすく、水はけが悪くなります。
- ・低位地帯は、周辺よりも土地の標高が低く凹んだ場所にあたります。この様な場所は水が集まりやすく、内水氾濫などの浸水が想定される地域です。
- ・浸水の可能性として雨の降り方や土地利用形態、下水道等排水施設の排水能力や整備状況などの影響を受けることが考えられます。

注意

- ・出典のデータや前提条件、判定手法の違いなどによって他の機関が公表している結果と異なる場合があります。また、データの更新や手法の精度向上などによって同じ地点でも更新前と異なる結果になる場合があります。ご利用にあたっては、本レポートの記載内容だけでなく、必ず地方自治体等の機関が公表しているハザードマップなども併せてご確認ください。

<出典> 基盤地図情報(数値標高モデル) 5mメッシュデータ, 10mメッシュデータ (2021) / 国土地理院
 ※この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の基盤地図情報を使用しました。(承認番号 平29情使、第735号)
 DEM5A: 5mメッシュ(航空レーザ測量), DEM5B: 5mメッシュ(写真測量), DEM10B: 10mメッシュ(地形図等高線)
 国土数値情報(低位地帯) (2015) / 国土交通省

5

浸水の可能性（洪水浸水想定区域）

洪水によって想定される浸水区域と深さについて示します。

想定される想定最大規模の浸水深は — です。

想定される計画規模の浸水深は — です。

洪水浸水想定区域（想定最大規模）

洪水浸水想定区域（計画規模）



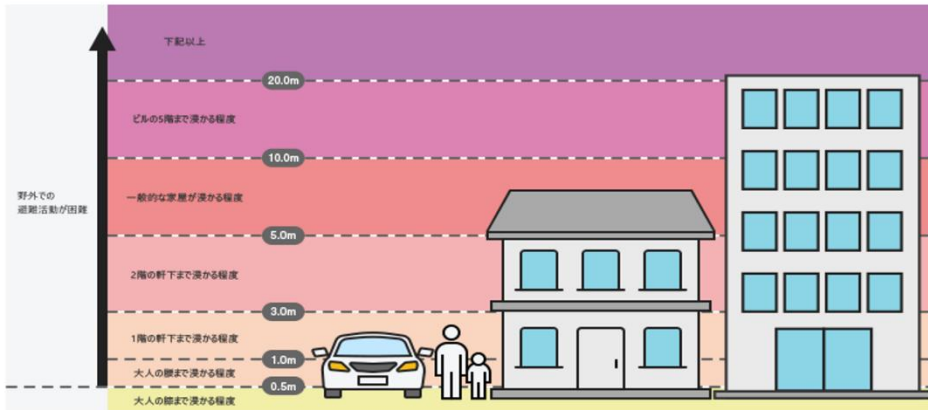
凡例

想定最大規模

- 浸水深 20.0m 以上
- 浸水深 10.0m 以上 20.0m 未満
- 浸水深 5.0m 以上 10.0m 未満
- 浸水深 3.0m 以上 5.0m 未満
- 浸水深 0.5m 以上 3.0m 未満
- 浸水深 0.5m 未満

計画規模

- 浸水深 5.0m 以上
- 浸水深 2.0m 以上 5.0m 未満
- 浸水深 1.0m 以上 2.0m 未満
- 浸水深 0.5m 以上 1.0m 未満
- 浸水深 0.5m 未満



解説

- ・ 浸水想定区域は、河川管理者（国・都道府県ほか）が指定した洪水予報河川や水位周知河川において、降雨により当該河川が氾濫した場合に、浸水が想定される区域と想定される浸水の深さを表しています。
- ・ 平成27年に行われた水防法の改正において、浸水想定区域を計算する際に扱う降雨の量を「計画規模降雨」から「想定最大規模降雨」に見直すことが公表されました。現時点では「想定最大規模降雨」を用いた浸水想定区域は全国で作成されていない為、本レポートでは併記して表示するものとします。
- ・ 「計画規模降雨」とは河川法が定める「比較的発生頻度の高い降雨」を元に設定されたものです。
- ・ 「想定最大規模降雨」とは国土交省が地域ごとに定めている「過去に観測された最大の降雨量」を元に設定されたものです。
- ・ 「計画規模降雨」と比べて、発生頻度が極めて低い降雨ですが、実際に発生する可能性はあります。
- ・ 結果が「-（ハイフン）」の場合、データ元にデータが登録されていないか、シミュレーション対象区域外（浸水が想定されないまたは対象となる河川がない区域）のため、地図上での色塗りがされません。色塗りがされていない区域においても浸水が発生する場合や想定される水深が実際の浸水深と異なる場合があります。
- ・ 支川の氾濫、シミュレーションの前提となる降雨を超える規模の降雨、高潮及び内水による氾濫等を考慮していません。

注意

- ・ 出典のデータや前提条件、判定手法の違いなどによって他の機関が公表している結果と異なる場合があります。データの更新や手法の精度向上などによって同じ地点でも更新前と異なる結果になる場合があります。ご利用にあたっては本レポートの記載内容のみでなく自治体等他機関が公表している情報も併せてご確認ください。
- ・ 宅地建物取引業法第三十五条の重要事項の説明等の根拠としないでください。

＜出典＞ 浸水の可能性（2011）／国際航業(株)、洪水浸水想定区域（2020）／国際航業(株)

※「浸水想定区域、洪水浸水想定区域/国土交通省」を元に、国際航業(株)が編集・加工した情報です。

「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、弊社の相続や不動産・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。

終わりに

この「不動産売却計画書」により、弊社では、多方面から検証した不動産価格の計算シュミ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、「土地を分割し、3棟の新築戸建住宅用地として一般の買主に売却する」という計画を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。

また、この「不動産売却計画書」は一般の不動産業者が出す「査定額」とは全く異なった観点から、●●様の大切な不動産をより高く売却するためのご提案をさせて頂いていることをご了解していただけたと存じます。

今回、「土地を分割し、3棟の新築戸建住宅用地として一般の買主に売却する」という提案をさせて頂いておりますが、本件不動産の近隣における実際の売買の状況(売買における実需の状況)などの要因により、実際の売却価格が変わってくる可能性もあることも申し添えさせていただきます。

売却にあたってより良い結果を得るため、本件不動産の状況について更に情報を頂き、検証を深めたいと存じます。

実際に●●様におかれまして本件不動産の売却をお考えになられご用命をいただければ、弊社は喜んでお手伝いをさせて頂く所存でございます。

御一考の上、ご連絡を頂けますことお願い申し上げます。

最後に、この「不動産売却計画書」が●●様に少しでもお役に立てましたなら幸いです。

以上