

参考資料② 近隣比較表 ・ 提案書

現在販売中近隣物件

番号	マンション名	新築年	金額	間取り	階数	リフォーム有無	その他特徴（プラス材料）	マイナス材料	m ² 単価
①	ライオンズマンション八王子第7	1997年11月	3480万円	2SLDK	6階	フルリフォーム	大規模修繕工事2023年済・南西角部屋	駅徒歩10分以上	547,772円
②	ライオンズマンション八王子第7	1997年11月	2000万円	2LDK	3階	無し	大規模修繕工事2023年済	2LDK・駅徒歩10分以上・西向き（採光南以外）	388,500円
③	ルピナス八王子	2001年5月	3500万円	2SLDK	2階	無し	駅徒歩10分以内・南北両面バルコニー		495,961円
④	ルピナス八王子	2001年5月	3820万円	3DK	9階	リフォーム予定	駅徒歩10分以内・高層階・南北両面バルコニー		598,652円

成約事例近隣物件

※直近約1年の実際の成約事例です

番号	マンション名	新築年	金額	間取り	階数	リフォーム有無	その他特徴（プラス材料）	マイナス材料	m ² 単価
①	ライオンズマンション八王子第7	1997年11月	3098万円	2SLDK	10階	フルリフォーム	バルコニー面積13m ² 以上・高層階	駅徒歩10分以上	485,199円
②	ザ・プレイス八王子	2010年3月	3300万円	3LDK	8階	無し	3LDK・駅徒歩10分以内		481,681円
③	D'クラディア八王子	2004年8月	3480万円	3LDK	4階	無し	防音室・3LDK・駅徒歩10分以内・3方向角部屋	東向き	454,842円

ご依頼のお家

	D'クラディア八王子	2004年8月	—	2LDK	4階	無し	駅徒歩10分以内	(採光面南以外)	—
--	------------	---------	---	------	----	----	----------	----------	---

近隣との比較による解析

現在販売中の物件では②、実際の成約物件では③と類似点が多いです。特徴的な物件程、比較的高く売れる傾向にあり、成約事例③に関しては「防音室」というのが大きなアピールポイントになっております。
 現在販売中②については内装がかなり使用感があり、リフォーム必須のようです。4月に2200万円で売りに出ておりましたが、5/29に200万円下げて現在も売出し中です。
 八日町の平均m²単価は次の通りです。 【現在販売中のm²単価】507,721円 【実際の成約m²単価】473,907円

売出し価格のご提案

売出し金額の目安は上記近隣物件との比較から、2800万円～3300万円かと思えます。

売出し金額は「どの程度の期間をかけて売却したいか」で大きく変わります。以下、期間の目安もご参考下さい。

※あくまで、現在市場に出ている物件からの期間目安になります。現時点よりも安価な物が近隣に出た場合は売却予想期間が伸びる可能性がありますのでご了承ください。

【販売金額】	【売出しから契約までの目安】	【売出しから現金化までの目安】
2800万円～2999万円	約2.0か月	約3.0か月
3000万円～3199万円	約4.0か月	約5.0か月
3200万円～3300万円	約6.0か月	約7.0か月