発行日：2022年12月13日

サンプル 様

アップルタワー大阪谷町
物件査定書（サンプル）

担当：宮成　秀一
（株式会社グリーングラス）

info@greenglass.co.jp
06-4963-3459
06-4963-3459

ご所有不動産の概要

マンションの概要

名称：	アップルタワー大阪谷町
所在地：	大阪府大阪市中央区農人橋１丁目１－２９
交通：	大阪市谷町線「谷町四丁目駅」徒歩1分
土地権利：	所有権
用途地域：	商業地域
建物構造：	RC（鉄筋コンクリート）
建築年月：	2006年06月
階数：	32階（地下1階）
総戸数：	300戸
管理会社：	アパコミュニティ
旧分譲主：	アパホーム
施工会社：	アパ建設

＜専有部分の概要＞

専有面積：	65㎡	所在階：	20階	方位：	南

物件地図情報

査定価格

売却の場合

売却査定価格：	約 **4,700** 万円
平米単価：	約 **72** 万円 （坪単価：約 **240** 万円）
売却完了にかかる予想期間：	約 **3** ヶ月
同マンションの根拠事例数：	**6** 事例　　近隣類似物件の根拠事例数： **11** 事例

一般的な売却プランです。本物件の購入希望者のご紹介や、売却完了まで弊社が仲介をさせていただき、お取引がスムーズに完了できるようにお手伝いさせていただきます。

※ 上記査定額は【発行日：2022年12月13日】時点での価格をご提案させていただいております。時期が変わりますと、査定価格も上下変動する可能性がございますので予めご了承下さいませ。

机上査定／訪問査定の違い

	机上査定	訪問査定
説明	取引事例等のデータから **大まかな査定価格**を提示します	実際に物件を見たうえで **正確な査定価格**を提示します
物件情報	○	○
マーケット状況	○	○
過去の取引事例・近隣取引事例	△ ※物件概要からの事例抽出	○ ※物件概要と個別要件に併せた事例抽出
室内の設備関係	×	○
眺望・陽当たり	×	○
実際の周辺環境・騒音等	×	○
土地の形状・接道関係	×	○
修繕の有無	×	○

オススメ

■ 訪問査定ならこんな悩みを解決

より成約に近い価格を知りたい	不動産の長所を最大限にアピールしたい	売却に関する疑問点を解消したい

売却の理由、売却時期、ご所有の不動産の状態によって査定価格は大きく変わります。
訪問査定では、日照、リフォーム実施の有無、建物管理の状況、物件の損傷等「現地の生の情報」をふまえた上で価格を出すため、より正確な価格を提示します。何より直接お会いしての査定となりますので、売却に関する疑問点などありましたら直接担当者へご相談ください。

担当者のコメント

ご所有不動産の査定をさせていただきました、宮成　秀一と申します。
アップルタワー大阪谷町は、ここ5年程で売却事例が多いため、調査サンプル（比較事例）数から見てこちらの査定価格が最適であると言えます。もちろん高値でお預かりすることも可能ですが、その際には売却に掛かる期間は長期化する可能性もございますのでご留意くださいませ。

弊社の査定価格は予想値のみではなく、多数の過去事実例から適切な比較をしておりますのでご安心いただいております。

不動産の売却は人生において、多くない取引かと思われ、ご不安なことも多いかと思います。
売却完了まで一貫して私「宮成　秀一」がサンプル様の担当をさせていただきますので、ご不安なことや疑問に思ったことはお気軽にお申し付け下さいませ。

ご検討のほど宜しくお願いいたします。

免責事項

本レポートは、当社が取得した各種データまたは情報に基づく当社独自の集計結果を表示するためのものであり、本レポートの内容の視覚性・再申請・有効性その他いかなる保証も行いません。本レポートには、著作権その他の知的財産があり、法令等により保護されています。本レポートに含まれる知的財産権等の一切は、当社に帰属します。本レポートについて、当社の承諾を受けた場合を除き、本レポートまたはそれに包含される内容を改変・複製・頒布・譲渡・貸与・販売等を行ってはならないものとします。前項に違反した場合、違反行為を当社が差し止めする権利ならびに当該行為によって得た利益相当額を当社が請求することができる権利を有することに、あらかじめ承諾するものとします。本レポートは各種データベースまたは情報に関する１つの分析手法を表示するものであり、特定の商品等の勧誘・推奨をするものではありません。本レポートの利用により、当社以外の者との間で生じた問題・紛争については、当社は当該紛争等について何ら責任を負わないものとします。

調査根拠事例データ

同マンションの根拠事例

6 事例

マンション名	住所 駅徒歩	建築年 構造	階数 方位	専有面積 間取り	売出開始日 売却終了日	売出価格 坪単価	最終価格 坪単価	属性	販売状況
アップルタワー大阪谷町	大阪府大阪市中央区農人橋１丁目 谷町線谷町四丁目駅1分	2006/06 -	21 階 -	56.45㎡ 2 LDK	2022/11/28 2022/11/28	4,350 万円 (255 万円)	4,350 万円 (255 万円)		販売終了
アップルタワー大阪谷町	大阪府大阪市中央区農人橋１丁目 谷町線谷町四丁目駅1分	2006/06 RC	18 階 西	64.23㎡ 2 LDK	2022/03/26 2022/05/25	4,680 万円 (241 万円)	4,600 万円 (237 万円)		販売終了
アップルタワー大阪谷町	大阪府大阪市中央区農人橋１丁目 谷町線谷町四丁目駅1分	2006/06 RC	23 階 -	84.52㎡ 3 LDK	2022/02/06 2022/04/28	6,870 万円 (269 万円)	6,630 万円 (259 万円)		販売終了
アップルタワー大阪谷町	大阪府大阪市中央区農人橋１丁目１－２９ 谷町線谷町四丁目駅1分	2006/06 RC	22 階 南	80.98㎡ 2 LDK	2022/01/17 2022/02/13	5,980 万円 (244 万円)	5,800 万円 (237 万円)		販売終了
アップルタワー大阪谷町	大阪府大阪市中央区農人橋１丁目 谷町線谷町四丁目駅2分	2006/06 RC	28 階 北	71.83㎡ 2 LDK	2021/06/11 2021/11/04	5,480 万円 (252 万円)	5,480 万円 (252 万円)		販売終了
アップルタワー大阪谷町	大阪府大阪市中央区農人橋１丁目 谷町線谷町四丁目駅1分	2006/06 RC	15 階 南	84.52㎡ 3 SLDK	2020/10/31 2021/01/07	6,350 万円 (248 万円)	6,350 万円 (248 万円)		販売終了

近隣類似マンションの根拠事例

11 事例

マンション名	住所 駅徒歩	建築年 構造	階数 方位	専有面積 間取り	売出開始日 売却終了日	売出価格 坪単価	最終価格 坪単価	属性	販売状況
マストタワー安堂寺	大阪府大阪市中央区安堂寺町２丁目 長堀鶴見線松屋町駅3分	2009/12 -	16 階 -	61.92㎡ 2 LDK	2022/10/06 2022/11/04	4,290 万円 (229 万円)	4,250 万円 (227 万円)		販売終了
グランドメゾン大手前タワー	大阪府大阪市中央区大手通１丁目 谷町線谷町四丁目駅4分	2005/04 RC	14 階 -	83.37㎡ 1 LDK	2022/07/01 2022/08/02	5,980 万円 (237 万円)	5,800 万円 (230 万円)		販売終了
エスリード長堀タワー	大阪府大阪市中央区安堂寺町２丁目 長堀鶴見線松屋町駅1分	2011/01 RC	15 階 南	61.76㎡ 2 LDK	2022/01/21 2022/07/26	4,780 万円 (256 万円)	4,650 万円 (249 万円)		販売終了
エスリード長堀タワー	大阪府大阪市中央区安堂寺町２丁目 長堀鶴見線松屋町駅1分	2011/01 RC	18 階 南	61.76㎡ 2 LDK	2022/04/08 2022/06/28	4,330 万円 (232 万円)	4,330 万円 (232 万円)	OC	販売終了
エスリード長堀タワー	大阪府大阪市中央区安堂寺町２丁目 長堀鶴見線松屋町駅1分	2011/01 RC	18 階 南	61.0㎡ 2 LDK	2022/05/09 2022/05/26	4,330 万円 (235 万円)	4,330 万円 (235 万円)		販売終了
ビオール大阪大手前タワー	大阪府大阪市中央区糸屋町１丁目 谷町線谷町四丁目駅3分	2007/01 RC	22 階 -	72.2㎡ 2 LDK	2021/11/21 2022/05/09	6,680 万円 (306 万円)	5,480 万円 (251 万円)	売主	販売終了

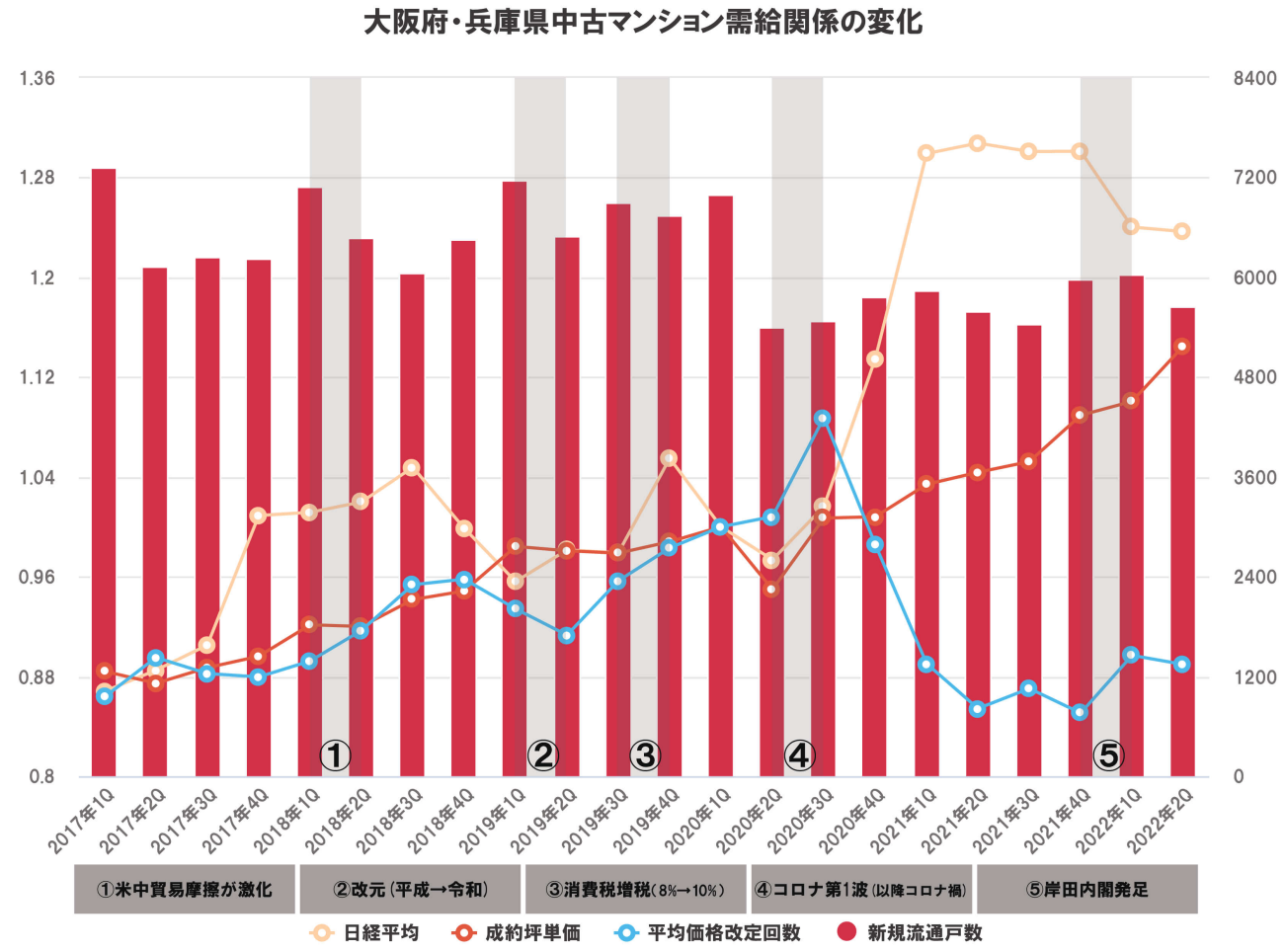
マンション名	住所 駅徒歩	建築年 構造	階数 方位	専有面積 間取り	売出開始日 売却終了日	売出価格 坪単価	最終価格 坪単価	属性	販売状況
グランアッシュ谷町6丁目ピークス	大阪府大阪市中央区谷町６丁目 谷町線谷町六丁目駅1分	2004/07 SRC	14 階 -	62.29㎡ 2 LDK	2021/12/01 2022/03/26	4,980 万円 (264 万円)	4,450 万円 (236 万円)		販売終了
エスリード長堀タワー	大阪府大阪市中央区安堂寺町２丁目 長堀鶴見線谷町六丁目駅4分	2011/01 RC	17 階 南	48.55㎡ 1 LDK	2021/07/03 2021/08/30	3,680 万円 (251 万円)	3,680 万円 (251 万円)		販売終了
エスリード長堀タワー	大阪府大阪市中央区安堂寺町２丁目 長堀鶴見線松屋町駅1分	2011/01 RC	15 階 北西	59.9㎡ 2 LDK	2021/04/24 2021/08/05	4,480 万円 (247 万円)	4,200 万円 (232 万円)		販売終了
ロイヤル谷町タワー	大阪府大阪市中央区谷町５丁目 長堀鶴見線谷町六丁目駅1分	2001/08 SRC	15 階 南	68.47㎡ 2 SLDK	2021/06/18 2021/07/30	4,780 万円 (231 万円)	4,780 万円 (231 万円)		販売終了
マストタワー安堂寺	大阪府大阪市中央区安堂寺町２丁目３－８ 長堀鶴見線谷町六丁目駅2分	2009/12 RC	19 階 南	83.6㎡ 2 LDK	2020/12/24 2021/02/14	5,980 万円 (236 万円)	5,700 万円 (225 万円)		販売終了

アップルタワー大阪谷町と所在するエリアの統計情報

2022年12月13日時点

マーケットレポート

大阪府・兵庫県 中古マンション マーケット動向

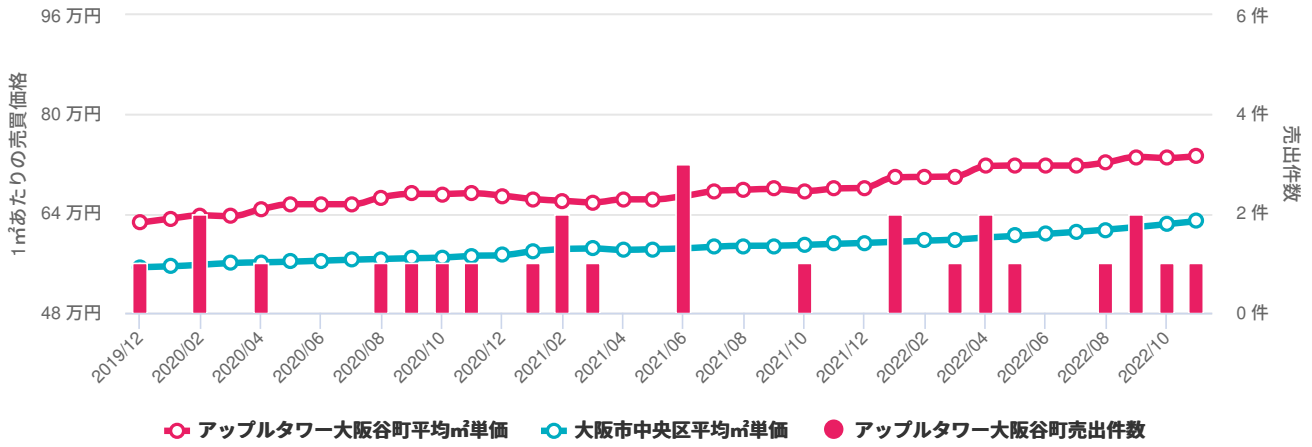


市況へのコメント

コロナ第1波以降（2020年2Q以降）中古マンション価格（赤色折れ線）は大きく高騰を続けています。コロナ第1波以降、中古マンションの流通戸数（赤色棒線）が、以前と比較して大幅に減少した結果、中古マンション在庫戸数が不足し、相対的に購入需要が高まり、中古マンション価格に跳ね返ったと考えられます。一方で、未だ価格高騰が続いているものの、2021年4Q以降は購入需要の減少（水色折れ線）がみられます。従って、需給関係の価格決定メカニズムを考慮すれば、今後中古マンション価格も一旦の落ち着きがみられる可能性があります。

※補足
「平均価格改定回数（水色折れ線）」とは、販売開始日から販売完了日までに、平均で何回、価格改定を行ったかを示しています。この折れ線グラフは「高い程、購入需要が低く」「低い程、購入需要が高い」事を示しています。

売買価格の推移



アップルタワー大阪谷町の過去比較

『アップルタワー大阪谷町』1㎡あたりの売買価格は 1年前と比べて5.0万円アップ（+7.4%） 3年前と比べて10.7万円アップ（+17.1%） しています。

大阪市中央区の過去比較

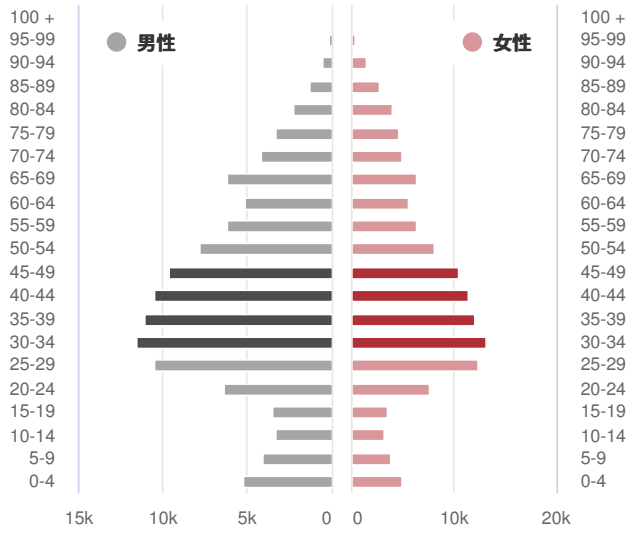
大阪市中央区の売買価格推移と比較して、 『アップルタワー大阪谷町』1㎡あたりの売買価格は、 +10.5万円（+14.3%） しています。

近隣の年齢人口と将来推計

性別・年代別の詳細と将来推移

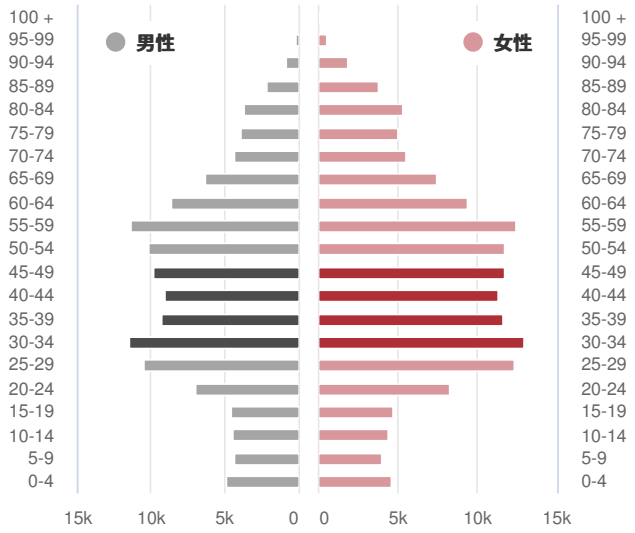
マンション価格の動きはその地域に住んでいる人口（人数）と年齢構成に大きく影響されます。
不動産取引の多くは一説には徒歩30分以内の商圏に住んでいる方が購入する割合が過半数を占めていることから、徒歩30分以内の現在の人口構成と将来推計を見てみましょう。
マンション購入者の年齢は概ね30歳～50歳であるため、30歳から50歳の人口（人数）で比較すると以下のようになります。

▼2018年

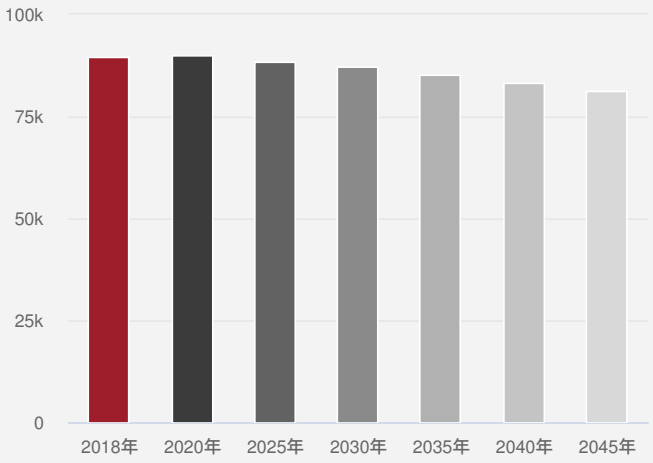


▼2030年（参考情報）

「住民基本台帳」及び一部当社推計データによるため
実際の結果と異なる場合がございます。



2018年～2045年までの人口推計（30歳～50歳）



2018年 **89,832**人 ▶ 2030年 **87,323**人

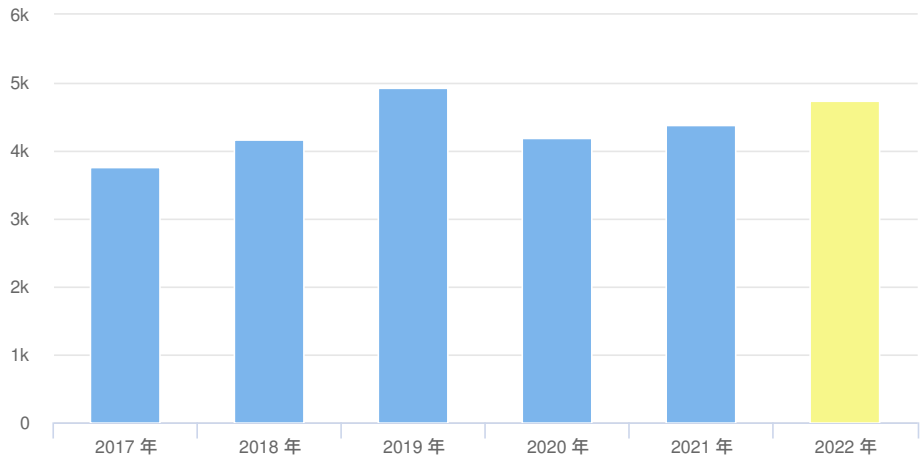
2,509人減少
（2.8%減）する予測です

アップルタワー大阪谷町
所在エリアの
中古マンション市場情報

2022年12月13日時点

中古マンション流通件数（2017年〜2022年）

保有物件を売却する際、近隣物件の流通情報も非常に重要になってきます。
『アップルタワー大阪谷町』近隣エリア（徒歩30分以内）の中古マンション市場について、過去6年間にどのくらいの数のマンションが売り出されたのかをご紹介いたします。



過去6年間に売り出された部屋の数 ▶ **26,178** 物件

月平均の新しく売り出された部屋の数 ▶ **363.6** 物件／１ヶ月

※ 売出しの件数が多い程、このエリアの物件は需要があります。売却価格と売却活動期間に大きな影響を与える数値です。

間取り別の販売価格（過去５年間）

『アップルタワー大阪谷町』 近辺のエリアでは、「1R・1K」タイプの過去販売物件数が一番多く、 販売価格の中央値は、1,380万円となっています。 また過去5年間の1R・1Kタイプの売出しは9,148物件で、 供給数（売出物件数）の39.7%を占めています。

間取り	販売価格（平均値）	当該物件数／割合
1R・1K	1,380万円	9,148物件／39.7%
1LDK	2,800万円	3,491物件／15.1%
2LDK	3,980万円	5,534物件／24.0%
3LDK	3,999万円	4,460物件／19.4%
4LDK	4,698万円	416物件／1.8%

建築年別の㎡単価

『アップルタワー大阪谷町』近辺での築年数の経過による㎡単価（坪単価）の差をご紹介いたします。
建築年数により、物件価値が大きく変動する場合もございますので、売りどきの指標となります。

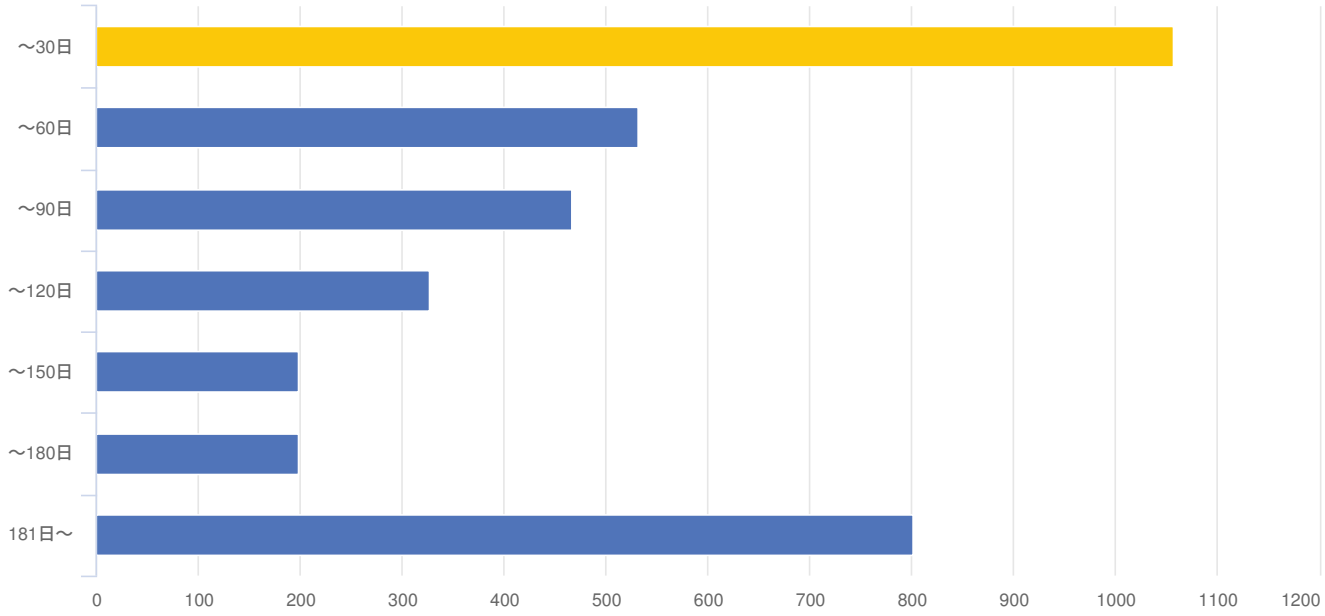
建築年数	㎡単価（坪単価）	物件数／割合
1〜5年	82.5万円／㎡（272.8万円／坪）	3,748物件／14.9%
6〜10年	70.4万円／㎡（232.8万円／坪）	3,826物件／15.2%
11〜15年	63.0万円／㎡（208.4万円／坪）	4,014物件／16.0%
16〜20年	57.5万円／㎡（190.1万円／坪）	3,811物件／15.2%
21〜25年	52.2万円／㎡（172.7万円／坪）	1,801物件／7.1%
26〜30年	43.1万円／㎡（142.3万円／坪）	313物件／1.2%
31〜35年	40.1万円／㎡（132.5万円／坪）	1,834物件／7.3%
36〜40年	39.0万円／㎡（128.8万円／坪）	3,776物件／15.0%
41〜45年	38.5万円／㎡（127.2万円／坪）	1,617物件／6.4%
46〜50年	34.7万円／㎡（114.8万円／坪）	289物件／1.1%
51年〜	38.3万円／㎡（126.6万円／坪）	30物件／0.1%

『アップルタワー大阪谷町』 近辺のエリアでは、建築年が11〜15年のマンションが一番売り出されています。
該当の売出物件数は4,014物件で、供給数（売出物件数）の16.0%を占めています。

近隣類似マンションの売却完了までの期間

『アップルタワー大阪谷町』と条件の近いマンションがどの程度の期間で売却完了したかをご紹介いたします。
※アップルタワー大阪谷町の売却完了期間は別紙の「調査根拠事例データ」にてご確認いただけます。

◇凡例 ： ～販売日数 ｜ 概要物件数／割合



最も多かったのは、売出開始からの販売日数が **1日～30日** の物件で、該当物件数は **1,057** 物件、全体の割合で **29.5%** が該当しました。

売却時諸経費

売却される場合、諸経費（仲介手数料や税金等）が発生します。
売却金額から諸経費を引いた残りが売主様の手残りとなります。

手残り金額 ＝ **売却金額** － **諸経費**

¥ 諸費用

仲介手数料
成約の際に発生します。

印紙代
売買契約書に定められた
金額の印紙を貼付します。

＋

¥ お客様によって必要な経費

登記費用
司法書士手数料、抵当権等の抹消費用
※住所変更登記が必要な場合もあります。

所得税・住民税
譲渡益が発生した場合、その利益に対して課税されます。
条件によって優遇制度を利用できる場合があります。

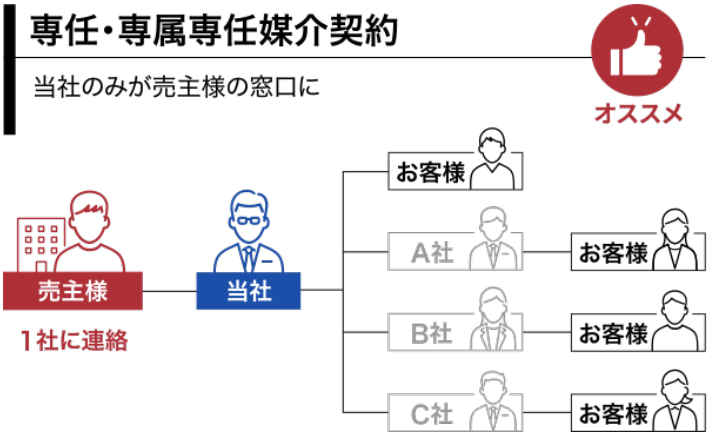
その他
・測量費用　・お引越し代　・解体費用など

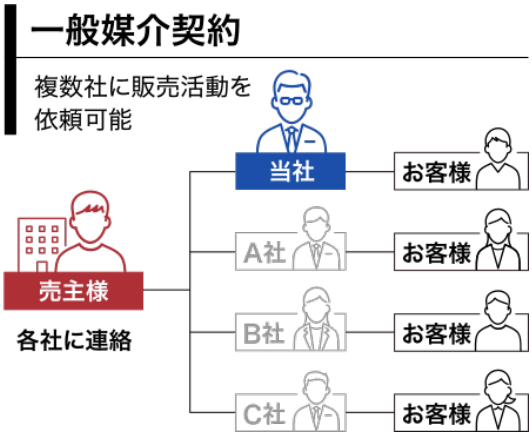
媒介契約

媒介契約とは

売主様が不動産会社へ売却活動を依頼する契約であり、仲介を依頼する時は必ず結びます。
媒介契約には「専属専任媒介契約」「専任媒介契約」「一般媒介契約」の3種類あり、それぞれ条件が異なります。

媒介契約の種類	専属専任媒介契約	専任媒介契約	一般媒介契約
複数業者との契約	×	×	○
売主自ら発見した相手との取引	×	○	○
媒介契約期間	3ヶ月以内	3ヶ月以内	特に決まりなし
業務処理状況の報告義務（定期連絡）	1週間に1回以上	2週間に1回以上	特に決まりなし
レインズへの登録義務	5営業日以内	7営業日以内	特に決まりなし





※レインズ(REINS)とは
不動産売却をお考えの方へ、不動産業界全体が連携して買主様をお探しするために、不動産物件の情報交換のためのネットワークシステムのこと。レインズは、宅地建物取引業に基づいて、国土交通大臣から指定を受けた「指定流通機構」である全国4つの公益法人によって運営が行われています。

ご売却までの流れ

1 お打ち合わせ

・査定価格、売り出し価格のご提案　・諸費用のご説明　・売却活動のご説明

2 売却の準備・媒介契約の締結

・売り出し価格の決定 ・媒介契約の締結 ・販売図面の作成 ・掲載用写真の撮影

3 売却活動を開始

・各広告宣伝の実施、指定流通機構への登録、他

4 物件案内・購入申し込み

・買主さまの物件見学、購入申し込み ・売主様の売却承諾

5 売買契約の締結

・売買契約の締結 ・手付金の受取

必要書類等

□実印　□印鑑証明書（発行から3ヶ月以内のもの）
□本人確認書類（免許証、マイナンバーカード等）
□印紙代　□登記関係書類（登録済証または登記識別情報）※買主様に提示
□固定資産税・都市計画税納付書

6 引き渡し準備・物件の最終確認

・引越し準備、物件状況 ・設備状況の最終確認、抵当権の抹消手続き、公共料金の手続き、など

7 決済・物件引き渡し

・残代金の受け取り ・所有権移転の登記手続き ・物件のお引渡し

必要書類等

□実印　□印鑑証明書（発行から3ヶ月以内のもの）
□本人確認書類（免許証、マイナンバーカード等）
□登記関係書類（登録済証または登記識別情報）　□固定資産税・都市計画税納付書

担当者から最後に

担当者名

宮成　秀一

連絡先

06-4963-3459
info@greenglass.co.jp

会社概要

株式会社グリーングラス
大阪府大阪市中央区西心斎橋１丁目8-10 アメリカンスクエアビル9F
電話番号：06-4963-3459
ホームページ：

不動産を売却するという経験は人生でそう何度もあるものではありません。
弊社で相談を受ける際も、何から考えれば良いか分からず、手探りで情報を集めている方が多く、「何からはじめれば良いのか」「どの不動産会社に依頼すれば良いか」「いくらで売れるのか」「引き渡しまでの流れ」や「信頼できる不動産会社に出会えるか」等多くのご不安を抱えてらっしゃるかと思います。
弊社では、サンプル様の立場に立って最善のご提案をさせていただいております。 ご不安や些細な疑問等、お気軽にご相談くださいませ。