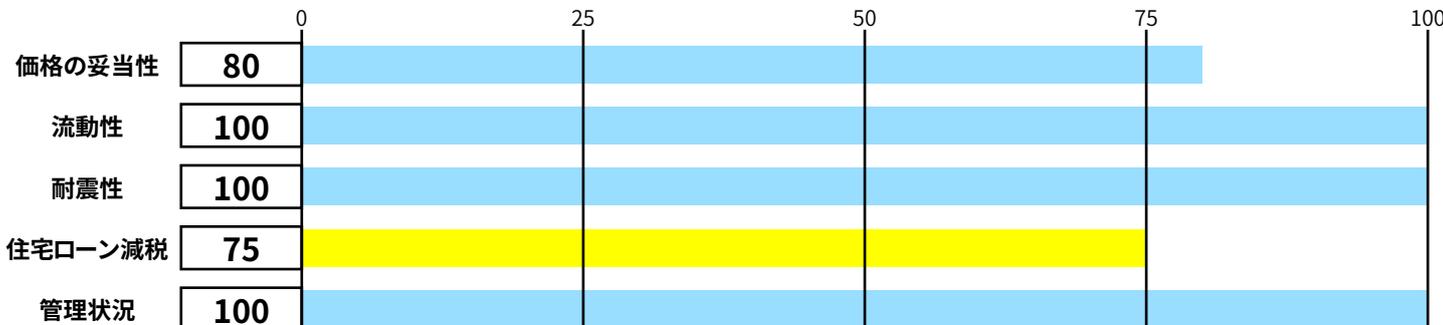




# セルフインスペクション 結果報告書(マンション)

物件名	ライオンズガーデン池田山		価格	5,978 万円	
住所	東京都品川区東五反田5-22-5		想定賃料	16.4万~18.9万	
建築年月	1983年8月	専有面積	51.56m <sup>2</sup>	ローン減税	フラット35
交通	JR山手線「五反田」歩6分		築年数	△	○
			専有面積	○	○



価格	「リノベーション済の物件」は、リノベーション実施分、また「地域で人気の物件」も割高に表示される傾向があります。想定賃料から算出する想定価格は、「4,136万円～5,055万円」です。	
80	想定賃料と売り出し価格から「収益還元法」を用いて判断しています。売り出し価格は売主の希望売却価格のため、実勢よりやや高くなります。また、都市部は利回りが低く、地方は高いため、都市部は割高感が、地方は割安感が出やすくなります。	

流動性	街力	955	全国平均以上の街力です。全国平均は100です。街力そのものには問題ありませんが、地域で計画されている立地適正化計画など都市計画は事前に確認しましょう。
100	最寄り駅とのアクセスもよく、その地域では流動性に問題のない不動産だと思われます。		

耐震性	現行の耐震基準の建物です。購入する場合、築25年を超えると住宅ローン減税の恩恵を受けることができません。「既存住宅売買かし保険」を付帯すれば、住宅ローン減税を受けることができます場合があります。	
100	地震大国日本において、住宅の耐震性確保は最低限必要な性能です。建築年によって耐震性のリスク判定をします。耐震性が確保されていない住宅の流動性は極めて低くなります。	

減税	住宅ローン控除・フラット35とも、対象となる床面積です。築年数が25年を超えているので、住宅ローン控除を利用するために、耐震基準適合証明書の取得もしくは既存住宅売買かし保険の加入が必要です。その他要件に適合するかについては、建築士による建物インスペクションを実施する必要があります。	
75		

管理	形態	日勤	管理人を通勤させて業務を行う形態です。もっともポピュラーな管理形態です。夜間や休日などには管理人が不在場合があります。	
	規模	70戸	中規模のマンションです。修繕計画の進捗を確認し、共用スペース(エントランス・駐車場・駐輪場・ゴミ置き場)の清潔さや整理の具合等をよく確認しましょう。	
	管理費	平均より割高な管理費です。管理形態が常駐管理など、手厚い管理形態の場合に管理費が高くなる傾向にあります。日々の負担は増えるのですが、管理が行き届いているケースが多いようです。		
		管理費	17,100円	総戸数と専有面積による平均管理費
100	積立金	平均的な修繕積立金より高めの設定です。将来に備えて、しっかりと修繕積立金が積みあがっているマンションだといえるでしょう。修繕積立金の滞納などをしっかり確認しましょう。		
		積立金	17,110円	総戸数と専有面積による平均積立金

当社でも当物件の取り扱いが可能です。物件購入、本査定のご相談は当社へお任せください。

社名	ランドプライム株式会社	免許	東京都知事(2) 95792号
住所	〒102-0093 東京都千代田区平河町1-3-6 BIZMARKS麹町6F	電話	03-6869-7897