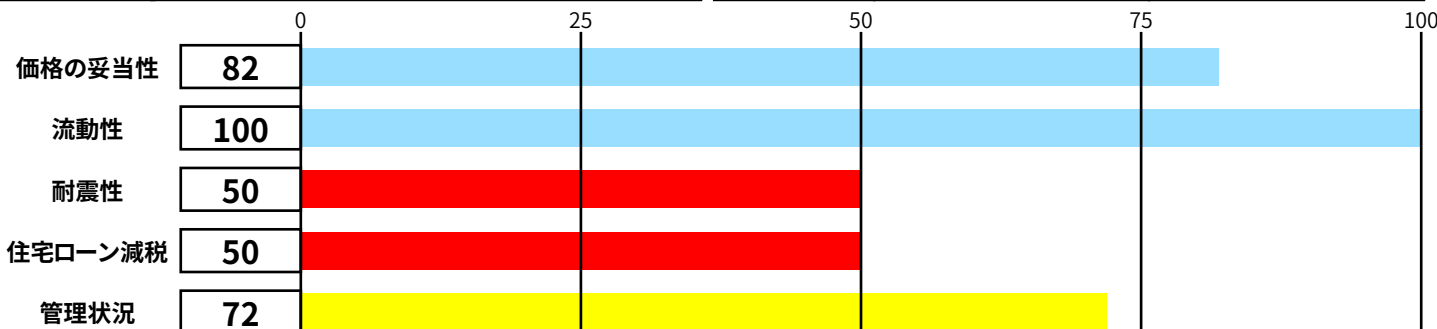




# セルフインスペクション 結果報告書(マンション)

|      |                |      |                    |              |   |
|------|----------------|------|--------------------|--------------|---|
| 物件名  | エクセルハイム恵比寿     |      | 価格                 | 3,380 万円     |   |
| 住所   | 東京都渋谷区東3-24-14 |      | 想定賃料               | 14.7万~16.9万  |   |
| 建築年月 | 1977年9月        | 専有面積 | 32.4m <sup>2</sup> | ローン減税 フラット35 |   |
| 交通   | JR山手線「恵比寿」徒歩4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、「2,375万円~2,902万円」です。                      |  |
| 82 | 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                                       | 1665 | 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が非常によく、その地域では流動性の高い不動産だと思われます。 |      |   |

|     |  |  |  |
|-----|--|--|--|
| 耐震性 | 旧耐震基準の建物です。リスクも高く、売却が難しくなる可能性があります。耐震診断書の有無、耐震改修工事の実施状況などについて確認しましょう。耐震改修工事済みであった場合、「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る場合があります。 |  |  |
| 50  | 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 | 住宅ローン控除等は50m <sup>2</sup> 以上、フラット35は30m <sup>2</sup> 以上の床面積が対象です。フラット35の対象となる床面積ですが、住宅ローン控除の対象とならない物件です。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。 |  |  |
| 50 |   |  |  |

|    |     |   |   |                  |
|----|-----|---|---|------------------|
| 管理 | 形態  | 巡回  | 管理人を定期的に巡回させて業務を行う形態です。管理人も複数の物件を巡回するなど、管理人が不在のことも多い管理形態です。管理人が不在の場合が多く、コストが安いのが特徴です。 |                  |
|    | 規模  | 26戸   | 戸数が少なめのマンションなので、共有スペースの確認はもちろん、マンション全体の修繕積立金や管理費の滞納、修繕計画の進捗等についてよくチェックしましょう。          |                  |
|    | 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   | 8,800円  | 総戸数と専有面積による平均管理費 |
| 72 | 積立金 | 平均的な修繕積立金より割安の設定です。新築時の販売の為に修繕積立金や管理費を抑え、築年数が経過すると管理費や修繕積立金を増額する場合があります。長期修繕計画を細かくチェックするようにしましょう。 |   |                  |
|    |     | 積立金   | 5,630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    |

※本書は、住宅購入予定者や所有者に対する注意喚起が目的です。価格は収益還元法で算出しています。類似物件の取引事例なども参考にしてご判断ください。また実勢に近い判定ができるよう常に改良していますが、本書の内容について当社は一切責任を負いかねますので、ご了承のうえご利用ください。