



# セルフインスペクション 結果報告書(マンション)

物件名	藤和シティホームズ根津		価格	4,280 万円	
住所	東京都文京区根津2丁目20-5		想定賃料	14.0万~16.1万	
建築年月	2002年11月	専有面積	35.91m <sup>2</sup>	ローン減税	フラット35
交通	東京メトロ千代田線「根津」歩2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、「2,436万円~2,978万円」です。	
52	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	725	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	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。		
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。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	53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・ごみ置き場)の清潔さや整理の具合等をよく確認しましょう。	
	管理費	平均的な管理費です。共有スペースの維持管理が適切に行われているか、しっかり確認しましょう。また、管理費の滞納の確認も欠かせません。		
		管理費	7,500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	8,670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。