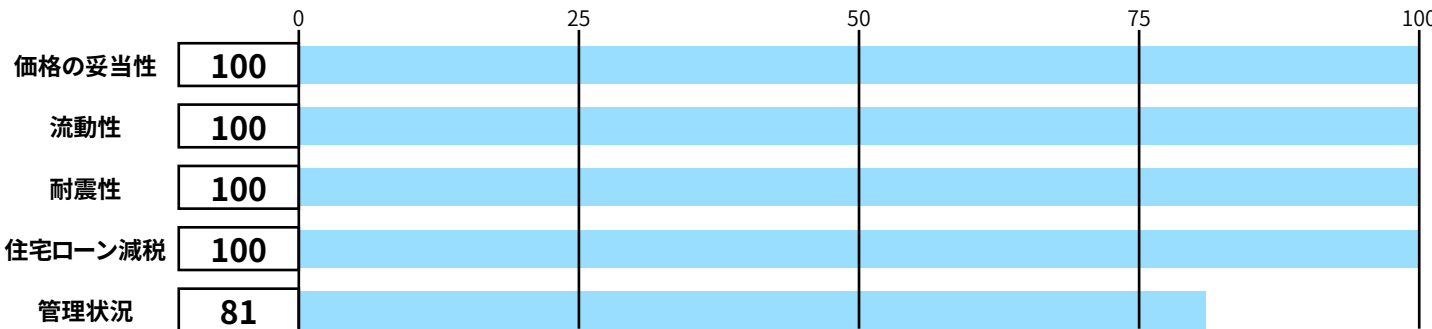




セルフインスペクション 結果報告書(マンション)

物件名	グリーンパーク日本橋参番館		価格	6,380 万円	
住所	東京都中央区日本橋大伝馬町6-2		想定賃料	21.2万~24.4万	
建築年月	2002年8月	専有面積	57.33m ²	ローン減税	フラット35
交通	東京メトロ日比谷線「小伝馬町」徒歩2分		築年数	○	○
			専有面積	○	○



価格	比較的妥当な価格設定だと思われます。 想定賃料から算出する想定価格は、「5,598万円～6,843万円」です。	
100	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	3756	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る場合があります。		
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。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。		
100			

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	32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	平均より割安な管理費です。あまり割安な設定のマンションはお勧めできません。管理費が上昇していく可能性が高いため、そのような計画が存在しないか事前の確認が必要です。			
		管理費	10,600円	総戸数と専有面積による平均管理費	13,446円
81	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	14,250円	総戸数と専有面積による平均積立金	12,497円

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