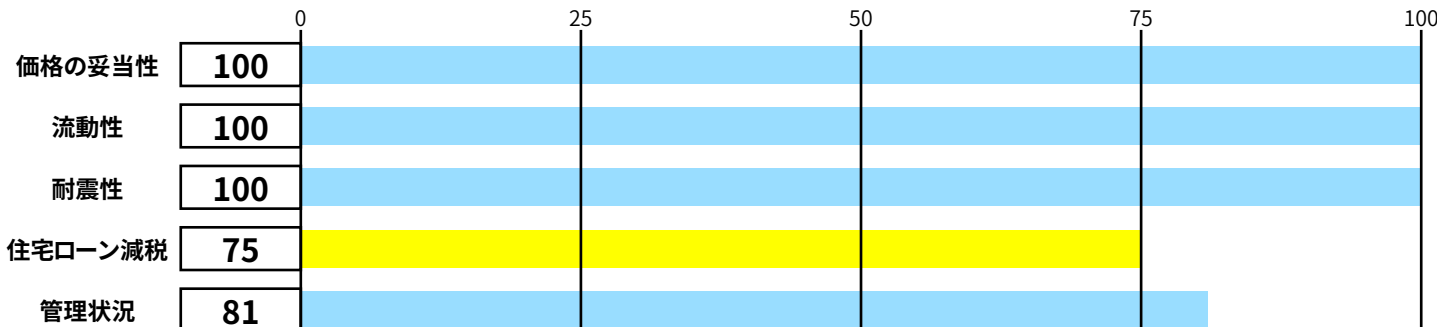




セルフインスペクション 結果報告書(マンション)

物件名	メゾン田町		価格	5,680 万円	
住所	東京都港区芝浦4丁目8-12		想定賃料	19.0万~21.9万	
建築年月	1983年12月	専有面積	67.63m ²	ローン減税	フラット35
交通	JR山手線「田町」歩10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、「4,792万円～5,857万円」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	4808	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	常駐	管理人を住み込みなど、常駐させる形なので、管理方法としては最も望ましい管理といえます。しかし、その分管理コストも高くなる傾向にあり、プレミアムマンションや大規模物件に多い管理形態です。	
	規模	186戸	大規模マンションです。比較的管理状態の良いマンションが多いと思われませんが、駐輪場で子供用の自転車の存在を確認するなど、多世代が住んでいるマンションか確認しましょう。	
	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	10,340円	総戸数と専有面積による平均管理費
81	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	8,790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