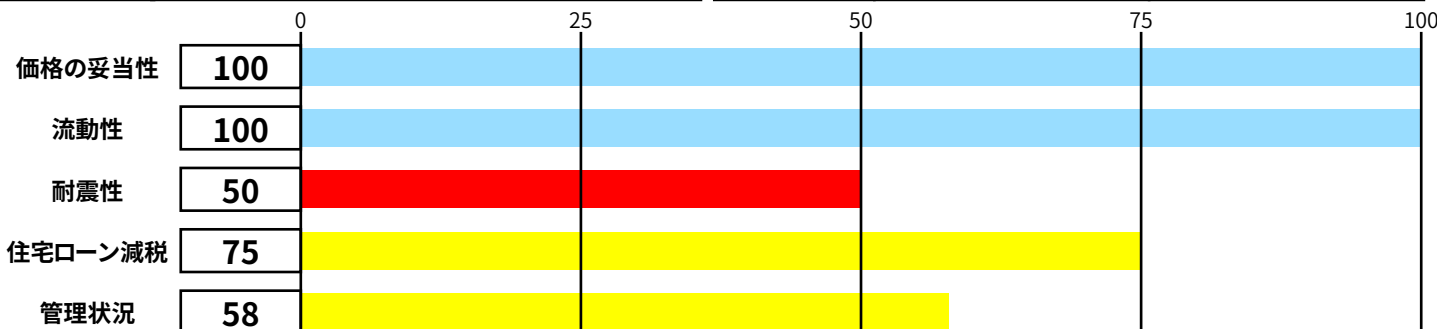




セルフインスペクション 結果報告書(マンション)

物件名	早稲田ガーデンハイツ		価格	3,680 万円	
住所	東京都新宿区西早稲田2-13-2		想定賃料	13.8万~15.9万	
建築年月	1979年6月	専有面積	50.59m ²	ローン減税	フラット35
交通	東京メトロ副都心線「西早稲田」歩4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、「3,132万円～3,828万円」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	2166	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ます場合があります。
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。築年数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	自主	管理組合自ら管理する形態です。自ら管理するのでコストは最も安くなります。組合の運営がしっかりしていれば問題ないのですが、組合員の高齢化や空室増加など、組合運営がスムーズでない場合、管理状態が悪くなる可能性が高い管理形態です。	
	規模	27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	9,800円	総戸数と専有面積による平均管理費
58	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	3,920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