

〇〇 〇〇 様

不動産価格査定報告書

SAMPLE

- * この報告書に記載された内容はその後の法令改正や市場動向により変化する可能性があります。
- * この報告書は「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。
- * この報告書は㈱東京カンテイの「ワンルーム査定システム」を利用して当社が作成したものです。

対 象 マ ン シ ョ ン の 概 要

【マンション全体の概要】

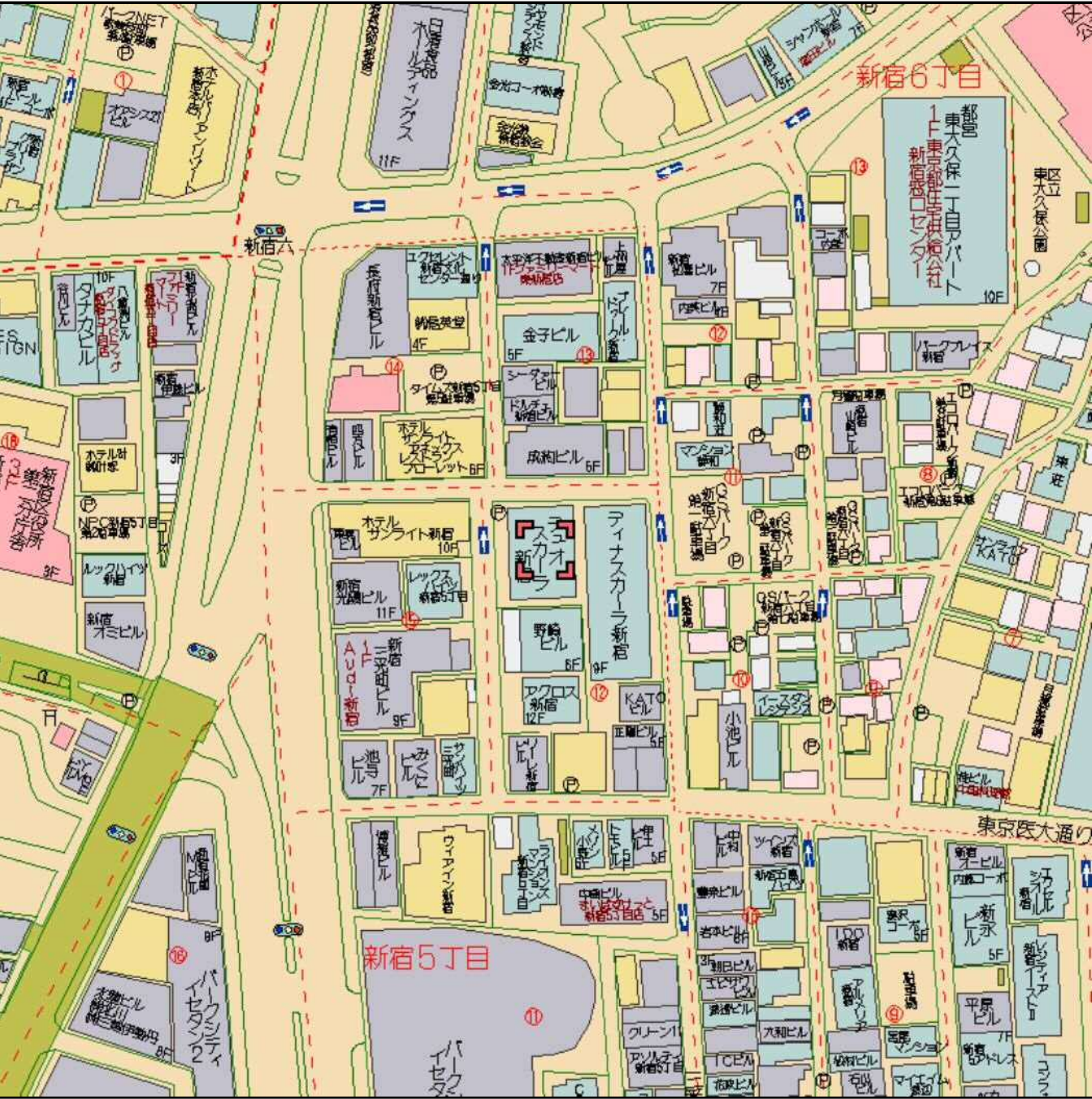
名称	デュオ・スカーラ新宿
所在・地番	東京都新宿区新宿5丁目1008-10
住居表示	東京都新宿区新宿5-12-10
交通1	東京地下鉄丸ノ内線 新宿三丁目 徒歩6分
交通2	東京都交通局大江戸線 東新宿 徒歩7分
建築年月	平成14年5月
構造	鉄骨鉄筋コンクリート
階数	11 階建
総戸数	73 戸
土地権利	所有権
分譲会社	ダイナシティ
施工会社	東急建設
特記事項	

【専有部分の概要】

部屋番号	000 号室
所在階	6 階部分
間取	1K
専有面積	壁芯 37.42 m ² (11.31 坪) 公簿
バルコニー面積	5.70 m ² (1.72 坪)
専用庭面積	
主な開口部	西
他の開口部	無し
特記事項	

対象マンション位置図

名称	デュオ・スカーラ新宿
所在・地番	東京都新宿区新宿５丁目１００８－１０
住居表示	東京都新宿区新宿５－１２－１０



(C) 2020 ZENRIN CO., LTD. (許諾番号Z04C-第217号)

(縦 300 m × 横 300 m)



賃貸事例位置図

	対象マンション	事例 1	事例 2	事例 3
名称	デュオ・スカーラ新宿	A X A S新宿T o w e r s E a s t	パレコート新宿	プレール・ドゥーク新宿御苑
所在	東京都新宿区新宿 5-12-10	新宿区新宿 7-25-2	新宿区新宿 5-9-22	新宿区大京町 22-8
建築年月	平成14年5月	平成22年6月	平成20年11月	平成15年3月
事例年月	—	令和2年2月	令和2年2月	令和2年4月
月額賃料 単価	—	4,604 円/㎡ (15,220 円/坪)	4,520 円/㎡ (14,941 円/坪)	4,309 円/㎡ (14,243 円/坪)



(縦 1,901 m × 横 1,901 m)

月額賃料単価

条件の近いマンションの事例をもとに、対象マンションの月額賃料単価を算出します。

対象マンション デュオ・スカーラ新宿

【賃貸事例の詳細】

	名称 所在 交通 竣工年月	土地権利 総戸数 階層	事例年月	所在階	月額賃料単価 専有面積
事例1	A X A S新宿T o w e r s E a s t 新宿区新宿 7 - 2 5 - 2 東新宿 徒歩2分 平成22年6月	所有権 53 戸 14 階建	令和2年2月	3 階	4,604 円/㎡ (15,220 円/坪) 22.48 ㎡
事例2	パレコート新宿 新宿区新宿 5 - 9 - 2 2 新宿三丁目 徒歩4分 平成20年11月	所有権 14 戸 9 階建	令和2年2月	7 階	4,520 円/㎡ (14,941 円/坪) 26.55 ㎡
事例3	ブレール・ドゥーク新宿御苑 新宿区大京町 2 2 - 8 四谷三丁目 徒歩6分 平成15年3月	所有権 66 戸 13 階建	令和2年4月	2 階	4,309 円/㎡ (14,243 円/坪) 19.96 ㎡

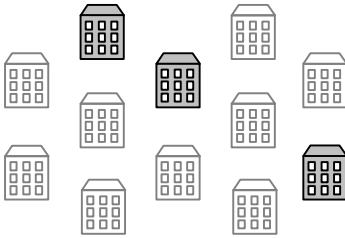
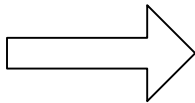
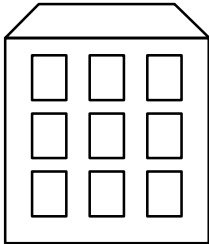
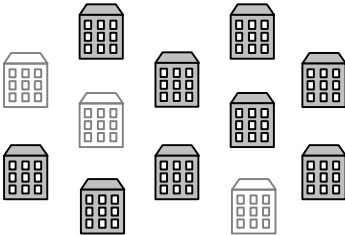
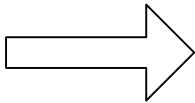
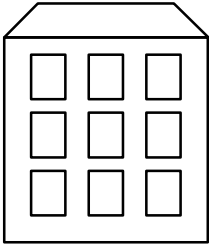
(注)管理費・共益費が別途ある場合は月額賃料に合算しています。

月額賃料単価 ※ 採用事例単価の中庸値	4,478 円/㎡ (14,803 円/坪)
------------------------	--------------------------------

※ 月額賃料単価：小数点以下四捨五入

価格算出の流れ

マンションの価格算出について説明します。

Step1	<div>総収益の算出</div> <div>地域内の類似マンション賃貸事例をもとに対象マンションの賃料水準（月額賃料単価）を算出します。 この対象マンションの賃料水準から総収益（年間）を算出します。 （総収益＝月額賃料単価×専有面積×12ヵ月）</div> <div><div><div><div>近隣の最新賃料</div></div><div></div><div><div><div>対象マンション賃料</div></div></div><div><div>月額賃料単価</div><div>専有面積</div><div>総収益</div></div><div><div>4,478 円/㎡ (14,803 円/坪)</div><div>×</div><div>37.42 ㎡ (11.31 坪)</div><div>×</div><div>12ヵ月</div><div>=</div><div>2,011,000 円</div></div></div></div>
Step2	<div>表面利回りの算出</div> <div>地域内の類似マンション事例（賃貸事例・売買事例）をもとに、表面利回りを算出します。 （表面利回り＝年間賃料収入（総収益）÷売買価格）</div> <div><div><div><div>地域の表面利回り</div></div><div></div><div><div><div>対象マンションの表面利回り</div></div></div><div>対象マンションの表面利回り＝ 5.7 %</div></div></div>
Step3	<div>対象マンションの査定額算出</div> <div>総収益を表面利回りで除することにより対象マンションの査定額を算出します。</div> <div><div>総収益</div><div>表面利回り</div><div>その他補正</div><div>査定額</div></div> <div><div>2,011,000 円</div><div>÷</div><div>5.7 %</div><div>×</div><div>$\frac{100}{100}$</div><div>＝</div><div>35,280,000 円</div></div> <div><div></div><div></div><div></div><div>943,000 円/㎡ (311.7 万円/坪)</div></div>

対象マンションの査定額

査定額	35,280,000 円
-----	--------------

価格時点	令和2年6月9日		
名称	デュオ・スカーラ新宿		
所在	東京都新宿区新宿 5－1 2－1 0		
交通 1	東京地下鉄丸ノ内線 新宿三丁目 徒歩6分		
建築年月	平成14年5月		
専有面積	壁芯	37.42 m ² (11.31 坪)	公簿
部屋番号	000	号室	
所在階	6 階部分		
主な開口部	西		
他の開口部	無し		

【総収益の算出】

月額賃料単価		専有面積			総収益	
4,478 円/m ² (14,803 円/坪)	×	37.42 m ² (11.31 坪)	×	12ヵ月	=	2,011,000 円

*総収益千円未満四捨五入

【査定額の算出】

総収益	表面利回り	その他補正	査定額
$2,011,000 \text{ 円} \div 5.7 \% \times \frac{100}{100} =$			<div>35,280,000 円</div> <div>943,000 円/㎡</div> <div>(311.7 万円/坪)</div>

*m²単価千円未満四捨五入、査定額万円未満四捨五入

この度は、〇〇不動産株式会社へ査定のご用命をいただき、誠にありがとうございます。
査定ご依頼物件につき、宅地建物取引業法第34条の2第2項の規定に基づき、
現地調査の上、査定結果を次の通りご報告申し上げます。この査定書は
不動産の鑑定評価に関する法律に基づく不動産鑑定評価書に代わるものではなく、
媒介価格に関する意見の根拠として作成したものであり、他の目的に利用したり、
第三者に口外する事のないようお願い申し上げます。室内状況につきましては
未調査の為、後日調査により査定価格が増減する場合がございますので、予め
ご了承下さい。今後とも宜しくお願い申し上げます。

1. 売出価格のご提案

① 市況について

- ・ 全国（行政区等）の不動産市況について 等
- ・ 査定地周辺（最寄り駅周辺等）の不動産市況について 等
- ・ 査定地周辺の売出・成約物件の価格についての状況 等

② 売出価格についてのアドバイス

- ・ 算出した査定価格より、初回売出価格の設定に関するアドバイス 等

2. 実績報告

① 当社（営業所）の実績

- ・ 過去の取引状況（件数） 等

② 営業マンの実績

- ・ 過去の取引状況（件数） 等

3. 購入希望顧客のご案内

- ・ 営業所内で探している購入希望顧客のストック状況 等

4. 売却活動

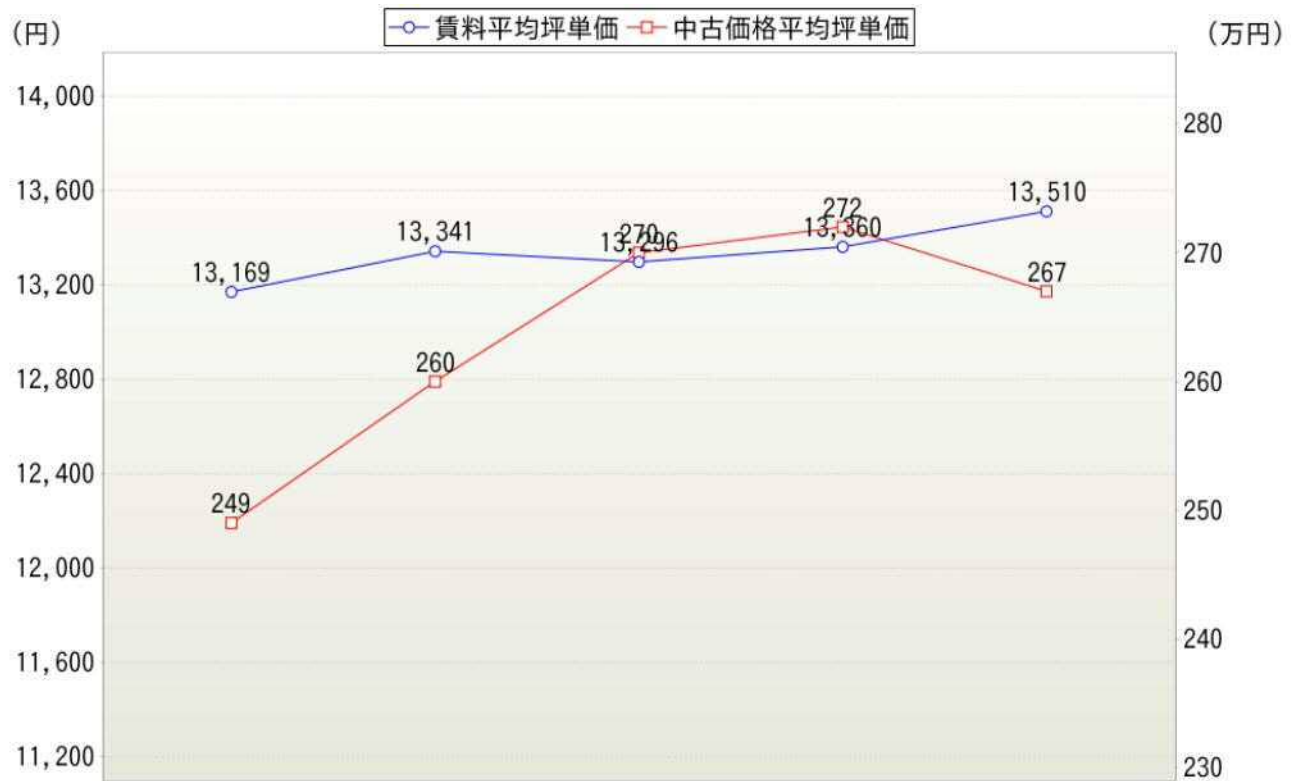
- ・ 売却活動内容の報告（打合せ） 等
- ・ お客様に合った売却活動のスケジュール 等

5. 売却における査定不動産のメリット・デメリット

- ・ リフォームのご提案 等

山手線（北部）ワンルームデータ

賃料単価と中古価格単価の推移



	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
賃料平均坪単価 (円/坪)	13,169	13,341	13,296	13,360	13,510
中古平均坪単価 (万円/坪)	249	260	270	272	267
平均経年 (年)	18	19	19	20	21

解説

- 対象マンションの存する地域内のワンルームマンション事例を集計。
- 賃料平均坪単価は1年間の賃料事例から集計（店舗・事務所は除く）。
- 中古平均坪単価は1年間の中古事例から集計（店舗・事務所は除く）。

情報提供

東京カンテイ
2020年00月00日

1000086 - 1