

山田 太郎 様

CENTURY 21

令和00年00月00日

マンション価格査定報告書

CENTURY 21

東京住宅販売株式会社

担 当:鈴木 一郎 TEL:03-123-4567

- *この報告書に記載された内容は、ご提案年月日現在のものでございますので、その後の法令改正や市場動向により変化する可能性がございます。
- *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ございません。
- *この報告書は(株)東京カンテイの「マンション査定システム」を利用して当社が作成したものです。

山田 太郎 様

この度は、私どもセンチュリー21に、不動産価格査定のご相談をいただきまして、 誠にありがとうございます。

センチュリー21のネットワークは日本だけでなく世界に広がり、全てのスタッフが地域に根ざした活発な活動を展開しております。



ご相談いただきました内容につきましては、グループとして30年以上積み重ねた経験、ノウハウを生かし、お客様にとって最適なアドバイスをさせていただきます。 その為にもお客様のご希望やお考えについて営業担当者にお伝えください。 お客様と営業担当者の二人三脚で進めていくことで、お客様にご満足いただける サービスを提供させていただけると確信しております。

どうぞよろしくお願い申し上げます。

センチュリー21 東京住宅販売株式会社

マンションの概要

マンション名称	朝日サテライト目黒台
所在·地番	東京都品川区上大崎3丁目
住居表示	東京都品川区上大崎3-8-3
交通 1	J R山手線 目黒 徒歩7分
交通 2	
建築年月	1996年2月
構造	鉄骨鉄筋コンクリート
階数	11 階建
総戸数	30 戸
土地権利	所有権
分譲会社	朝日建物
施工会社	淺沼組
特記事項	

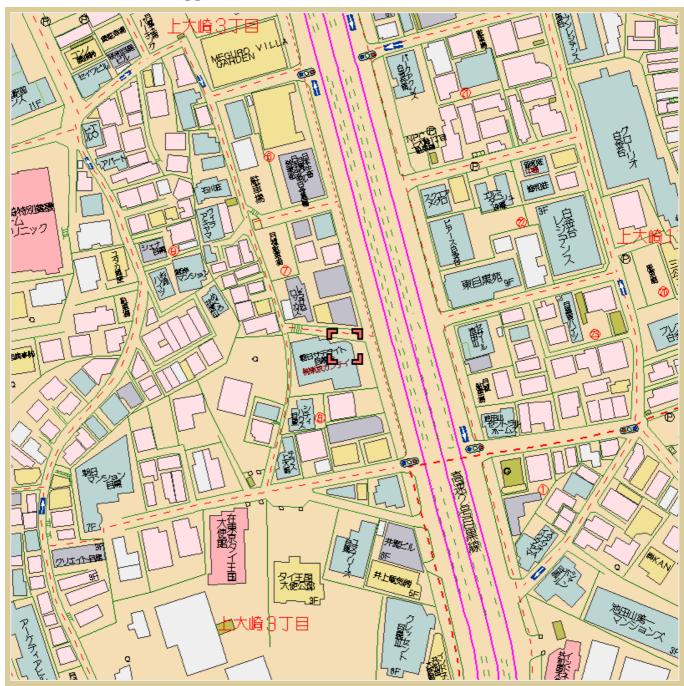
対象住戸の概要

部屋番号		
所在階	4 階部分	間取
専有面積	壁芯 60.00 ㎡ (18.15 坪)	公簿
バルコニー面積	ŧ	専用庭面積
主な開口部	南他	也の開口部 無し
特記事項		

対象マンションの所在

名称	朝日サテライト目黒台
所在・地番	東京都品川区上大崎3丁目
住居表示	東京都品川区上大崎3-8-3

対象マンション位置図 [3] 対象マンション



(C) 2019 ZENRIN CO., LTD. (許諾番号Z04C第217号)

(縦 300 m × 横 300 m)



事例位置図



(縦 1,903 m×横 1,903 m)

 アイコン説明
 型
 1
 2
 3

 対象マンション
 事例 1
 事例 2
 事例 3

周辺事例の詳細

	対象マンション	事例 <mark>1</mark> 取引	事例 <mark>2</mark> 取引	事例 <mark>3</mark> 取引	
名称	朝日サテライト目黒台	クレッセント目黒花房山	ライオンズプラザ池田山	朝日シティパリオ島津山	
所在・地番	東京都品川区上大崎3-8 -3	品川区上大崎3-12-1 4	品川区東五反田4-10- 16	品川区東五反田1-2-4 4	
最寄駅	目黒	目黒	五反田	高輪台	
駅距離	徒歩7分	徒歩8分	徒歩4分	徒歩4分	
建築年月	1996年2月	2001年9月	2000年4月	1998年9月	
総戸数	30 戸	22 戸	62 戸	29 戸	
建物階数	11 階建	6 階建	15 階建	11 階建	
土地権利	所有権	所有権	所有権	所有権	
事例年月	_	2019年3月	2019年2月	2018年10月	
事例価格	_	1,022,000 円/㎡ (338 万円/坪)	917,000 円/㎡ (303 万円/坪)	844,000 円/㎡ (279 万円/坪)	

(*)事例価格について

標準的な住戸(4階/南向き/中住戸)に標準化補正した取引事例・売出事例の単価です。

尚、エレベータのないマンションについては2階を標準的な住戸としています。

標準化補正とは、階数や向き等条件の異なるマンションを比較し易いように、一旦同じ条件に補正して価格を算出することを言います。

事例マンション格差比較表

	対象マンション	事例 <mark>1</mark> 取引	事例 <mark>2</mark> 取引	事例 <mark>3</mark> 取引
名称	朝日サテライト目黒台	クレッセント目黒花房 山	ライオンズプラザ池田 山	朝日シティパリオ島津 山
所在	東京都品川区上大崎3 -8-3	品川区上大崎3-12-14	品川区東五反田 4 - 1 0-16	品川区東五反田 1 - 2 - 4 4
マンション 格差(*1)	100. 0	106. 3	96. 0	88. 6
增価要因				
減価要因				
特記事項				·

^(*1)マンション格差とは

第三者機関による調査に基づきマンション1棟ごとに付けられた「評点」の格差。 専門スタッフによる調査・カタログ情報・市場動向などから総合的に勘案し、1棟ごとに評点付けが行われています。 この評点は条件の異なるマンション同士の比較を行い易くする為に、マンションごとに4階・南向き・中住戸(エレベータ無しでは2階・南向き・中住戸)を想定して評点付けが行われています。査定対象マンションの評点を「100」とした場合、比較する事例マンションの評点 を表示します。

周辺マンションの事例を用いて比較し、対象マンションの標準価格(標準住戸の価格)を算出します。

対象マンション、事例マンションの標準住戸の条件は次の通りです。

- ・ 4階、南向き、中住戸(エレベータなしでは2階・南向き・中住戸)とします。
- 環境条件等は対象マンション内において、過半数の住戸が影響を受けていると認められる内容であるものとします。

比準表

	事例価格		i修正 マ 主1)	アンション格差	Ė	売補正率 (注2)			標準住戸の 試算単価
事例 <mark>1</mark> 取引 採用	1,022,000 円/㎡ (338 万円/坪)		0.5 00 ×	100. 0 106. 3	×	- 100	≒	(966,000円/㎡ 319.3万円/坪)
事例 <mark>2</mark> 取引 採用	917,000 円/㎡ (303 万円/坪)	× 10/1	0.8 00 ×	100.0 96.0	×	- 100	÷	(963,000円/㎡ 318.3万円/坪)
事例 3 取引採用	844,000 円/㎡ (279 万円/坪)	× 10/1	0. 9 00 ×	100. 0 88. 6	×	<u>-</u> 100	≒	(961,000円/㎡ 317.7万円/坪)

(注1) 時点修正について

地域ごとに集計した中古マンションの価格変動指数を用いて事例の価格を査定時点の価格に修正しています。

(注2)売補正率について

売出価格を採用した場合、実際の取引価格とは乖離している事があります。

その際、売出価格を取引価格としてみなす為に一定の補正値を乗じています。

対象マンションの標準価格

対象マンションの標準価格 (標準住戸の価格) (採用試算単価の平均値)

963,000 円/㎡ (318.3 万円/坪)

※㎡単価千円未満四捨五入

(A) 住戸位置

項目	細項目	対象マンションの査定	格身	 上率
階層	所在階	4	100. 0	
伯眉	エレベータ	有り	100. 0	
6 4	主な開口部	南	100. 0	(A) 100.0
向き	他の開口部	無し	100.0	100.0

(B) 個別条件

項目	細項目	対象マンションの査定	格差率	
	眺望・景観	標準	100. 0	
外的要因	日照・通風	標準	100. 0	
	騒音・振動の影響	標準	100. 0	
	室内仕様・仕上	標準	100. 0	
	室内メンテナンス	標準	100. 0	
室内要因	天井高・柱・梁の状況	標準	100. 0	
	収納	標準	100. 0	
	LDの広さ	標準	100. 0	
八世	バルコニーの広さ	標準	100. 0	
付帯要因	専用庭の有無	無し	100. 0	
その他				3) 0.0
				00.0

※各内部項目は総和によって計算

個別格差率

(A)		(B)	格差率
100. 0	×	100.0	100. 0
100		100	100

特記事項

特記事項

個別格差解説

Step1

標準住戸の設定

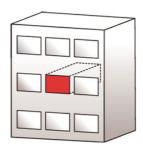
対象マンション内に標準住戸 を想定する。

·階層 4 階 $\begin{pmatrix} x \nu \sqrt{-9} x \nu \\ \tau k 2 r k \end{pmatrix}$

・向き 南 (主な開口部) 無し (他の開口部)

対象マンションの価格水準 (標準住戸価格)

963,000 円/㎡ (318.3 万円/坪)



100%

Step2

階層・向きの比較

標準住戸 4階・南向きと

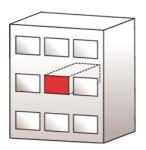
対象マンション

·階層 4 階

・向き 南 (主な開口部) 無し (他の開口部)

を比較して、階層・向きの格差率 を求める。

階層・向きの格差率 100.0%



100.0 %

Step3

個別的要因の比較

Step 2 と同様に、各要因を 比較して対象マンションの個別 格差率を求める。

(A) 住戸位置 × (B) 個別条件 = $\frac{100.0}{100}$

対象マンションの査定価格(単価)

963,000 円/㎡ 318.3 万円/坪)



100.0 %

対象マンションの査定額

査 定 額	58,280,000 円
価格時点	令和1年11月29日
マンション名称	朝日サテライト目黒台

	標準住戸単価		個別格差率			専有面積	査定額
(963,000 円/㎡ 318.3 万円/坪)	×	100.0 /100	×	(60.00 ㎡ 18.15 坪)	= 57,780,000円 (318.3万円/坪)
	査定額		リフォーム加算			流通性比率	(流通性比率考慮後の)査定額
((57,780,000円 318.3万円/坪)	+	500,000円)	×	100 %	= 58, 280, 000 円 (321.1万円/坪)

^{*㎡}单価千円未満四捨五入*査定額万円未満四捨五入

ご提案

お客様の不動産について【一例】

「目黒駅」から徒歩7分、五反田駅から徒歩10分という好立地に位置し、公共施設も多く、利便性の高い地域に存在しています。

対象不動産周辺の類似マンションにおける過去3年間の売出事例・成約事例を調査 した結果、平均坪単価は〇〇万円前後で取引されています。

また「目黒駅」周辺の中古マンション市況と致しましては、ここ数年は下落傾向で推移していましたが、1年ほど前から約〇%の上昇傾向となっています。

○○様のご所有不動産を査定致しますと、増加要因として駅近に伴う利便性の高さが挙げられますが、減価要因としては騒音・振動等の影響が考えられます。 上記内容を鑑み、査定価格についてご報告を申し上げますが、その後ご売却にお進み戴くのであれば○○○万円~○○○万円程度でのご売却をお勧め致します。 この度は、弊社に査定のご依頼を戴きまして誠にありがとうございます。

当査定書が〇〇様の今後のご検討資料としてお役に立てれば幸いでございます。

*査定価格は、媒介価格より3ヶ月程度で売却可能と思われる価格ですが、市場動向・社会情勢等の変化があった場合、または3ヶ月を経過した時点で見直しが必要となる場合がございますので予めご了承ください。

都道府県別価格推移グラフ

東京都



	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
新築平均坪単価	318	338	355	369	393
中古平均坪単価	188	214	235	238	241
中古流通戸数	199, 694	214, 483	272, 766	284, 495	294, 865
平均経年	21	22	21	22	24

解説

- ■新築平均坪単価は1年間に分譲された新築マンションの分譲価格を集計。
- ■新築平均坪単価は東京、神奈川、埼玉、千葉、茨城、愛知、三重、岐阜、静岡、大阪、兵庫、 滋賀、京都、奈良、和歌山の一都二府十二県のみ表示されます。
- ■中古平均坪単価は1年間の中古売出事例から集計。(店舗・事務所は除く)
- 中古流通戸数は1年間の売出事例の総数。同一事例が複数含まれている場合があります。



駅別価格推移グラフ

目黒



	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
中古平均坪単価	251	303	310	322	343
中古流通戸数	2, 674	3, 023	4, 747	4, 373	4, 511
平均経年	26	24	25	25	25

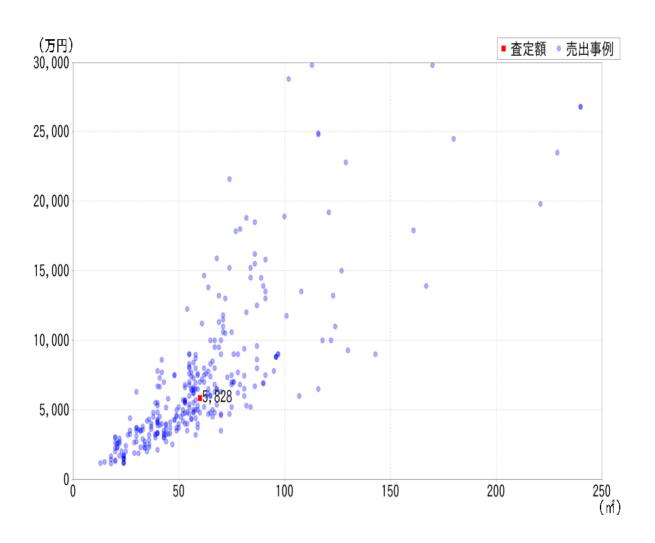
解説

- ■駅を中心とした2km四方の中古マンションの売出事例を集計。
- ■中古平均坪単価は1年間の中古売出事例から集計。(店舗・事務所は除く)
- ■中古流通戸数は1年間の売出事例の総数。同一事例が複数含まれている場合があります。

情報提供 東京カンテイ 令和00年00月00日

駅別面積分布グラフ

目黒



解説

- ■駅を中心とした2km四方における1ヶ月の中古売出事例の分布図。
- ■グラフの縦軸は売出価格、横軸は専有面積を表します。