

査定報告書

【物件名称】

◎◎◎◎マンション壹番館・1103号室

令和◎年○月●日

UCC株式会社

〒124-0013 東京都葛飾区東立石4-14-5

TEL 03-6260-8251 FAX 03-6800-3500

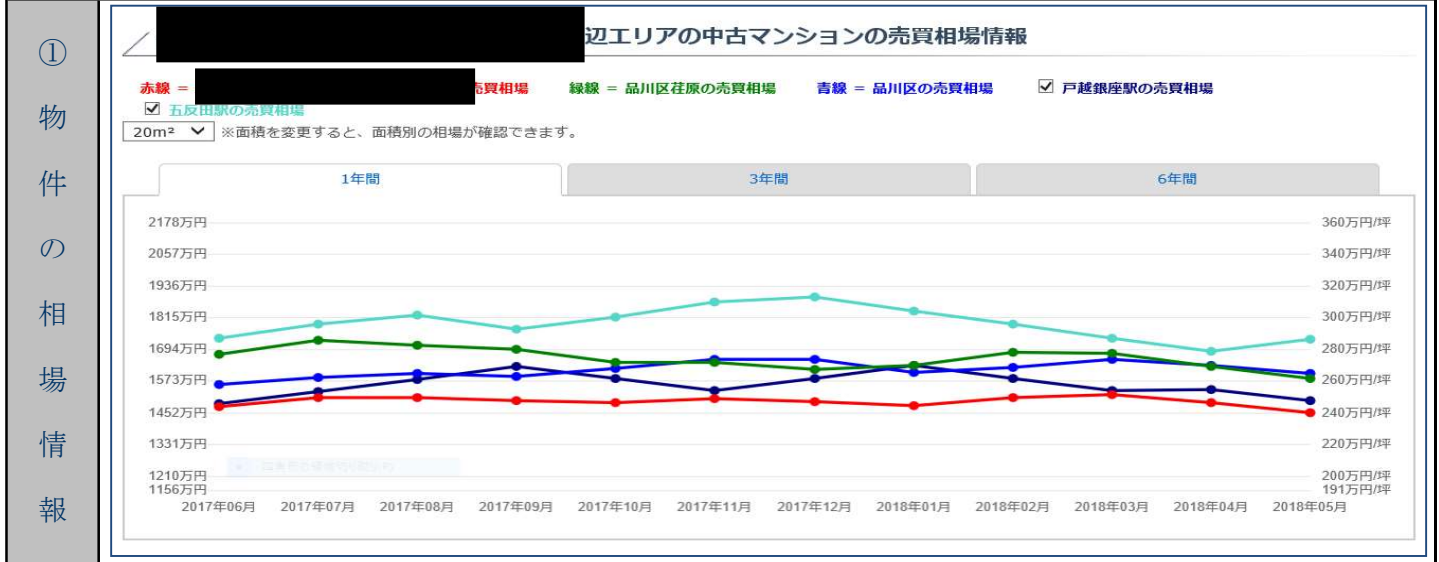
✉ info@ucc-estate.com

HP <https://ucc-estate.com>

物件情報 A	物件名称	●●●●●●●●●● 老番館
	所在地	東京都品川区戸越
	交通アクセス	東急池上線・戸越銀座駅より徒歩で5分
	用途地域	商業地域 (建ぺい率100%/容積率500%)
	敷地面積/建築面積	142.9㎡ / 93.37㎡
	旧分譲主	●●●●●●●●●●
	施工会社	●●●●●●●●●●
	管理会社	●●●●●●●●●●



物件情報 B	所在階・号室	11階・1103号室	権利関係	所有権
	専有面積	公簿 18.94㎡ / 壁芯 21.84㎡		
	間取り	1K	住戸位置	角部屋
	建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下2階付11階建		
	建築年月	平成26年2月(築後10年目)		
	総戸数	30戸	管理形態	巡回
	現況	賃貸中	主方位	南東
	備考	最上階物件。投資物件。		



寸評

上記は、当該物件を、品川区全体、品川区戸越、五反田駅、戸越銀座の三エリアと価格の比較をしたグラフ図である。赤線の当該物件はこの1年間、価格はほぼ横ばいで、20㎡であれば、1,500万円近辺の数値を示している。当該物件の売買相場は、五反田駅、品川区戸越、品川区全体、戸越銀座駅の全てに及ばない。最高相場価格の五反田駅とは300万円相当の価格差が生じている。 出典:マンションレビュー

①販売基準価格: 1,500万円 ※あくまで上記の売買相場情報から算出した数字である。
 ②㎡基準単価: 68万6,800円 ※販売価格を専有面積21.84㎡で割ったもの。

② 物件の評価	A. プラスポイント	B. マイナスポイント	物件評価グラフ (5点満点)
	① 投資物件としての条件を具備。 ② 商圈形成、立地環境とも平均以上。 ③ 11階建ての最上階。角部屋。 ④ 中原街道に接し、交通条件も良好。 ⑤ 築年も、10年と、比較的、新しい。	① 利回りが5%台にとどまる。 ② 無機質な地域環境。 ③ 退去後は、一定期間の空室リスク。 ④ 価格面で底打ち感がある。 ⑤ 投資用途に限定される。	

③ 販売の評価	販売上の見込み	<input checked="" type="checkbox"/> 売れやすい	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 売れにくい	<input type="checkbox"/> その他()
	近隣物件との対比	<input checked="" type="checkbox"/> 全般的に優れる	<input type="checkbox"/> 総じて同等の評価	<input type="checkbox"/> 客観的に劣る	<input type="checkbox"/> その他()
	主たる想定顧客	<input checked="" type="checkbox"/> 不動産会社	<input checked="" type="checkbox"/> 一般顧客	<input checked="" type="checkbox"/> 投資家	<input type="checkbox"/> その他()
	市場流動性比率	0.93	←————— 1.00 —————→	★—————→ 1.07	査定物件は1.05と評価(標準点は1.0)

①同一マンション内の取引事例	売出事例 2件 (現在、販売中の事例) 出典:レインズ	NO	価格	専有面積	階数	㎡単価	坪単価	間取り	販売会社	
		1	1,600 万円	21.84 ㎡	2 階	73.3 万円	242.2 万円	1K	ウェルネス21	
		2	2,100 万円	21.84 ㎡	9 階	96.2 万円	317.9 万円	1K	アートのスペース	
		3	* 万円	* ㎡	* 階	* 万円	* 万円	*	*	
		4	* 万円	* ㎡	* 階	* 万円	* 万円	*	*	
	5	* 万円	* ㎡	* 階	* 万円	* 万円	*	*		
	査定物件の情報		*	* 万円	21.84 ㎡	11 階	* 万円	* 万円	1K	マグリッチ
	成約事例 4件 (過去5年間で成約した事例) 出典:レインズ	NO	価格	専有面積	階数	㎡単価	坪単価	間取り	成約年月日	
		1	1,340 万円	21.84 ㎡	8 階	61.4 万円	202.9 万円	1K	R1.02.16	
		2	1,500 万円	21.84 ㎡	7 階	68.7 万円	227.1 万円	1K	R1.10.15	
3		1,600 万円	21.84 ㎡	9 階	73.3 万円	242.2 万円	1K	R2.08.21		
4		1,650 万円	21.84 ㎡	9 階	75.6 万円	249.8 万円	1K	R3.06.21		
5	* 万円	* ㎡	* 階	* 万円	* 万円	*	*			
寸評	売出事例のうち、No.2は割高。No.1のほうが適正価格と判断する。専有面積と間取りは、全て同一なので、物件内で価格差が生じるのは、階数と販売時期に帰結する。成約事例をみる範囲では、成約価格の上昇がみてとれる。									
②物件騰落率の分析	NO	種別	成約時価格	階数	専有面積	間取り	新築時価格	成約年月日	物件騰落率	増減額
	1	成約事例1	1,340 万円	8 階	21.84 ㎡	1K	2,120 万円	R1.02.16	63.2%	▼ 780 万円
	2	成約事例2	1,500 万円	7 階	21.84 ㎡	1K	2,100 万円	R1.10.15	71.4%	▼ 600 万円
	3	成約事例3	1,600 万円	9 階	21.84 ㎡	1K	2,140 万円	R2.08.21	74.8%	▼ 540 万円
	4	成約事例4	1,650 万円	9 階	21.84 ㎡	1K	2,140 万円	R3.06.21	77.1%	▼ 490 万円
* 査定物件		* 万円	11 階	21.84 ㎡	1K	2,170 万円	*	*	* 万円	
寸評	上記のように、年々、成約価格は上昇しており、前項の売買相場1,500万円は、販売ベースでは上回っている。物件騰落率も現状では80%が見込まれる。無論、売却時はマイナスとはいえ、この間、賃貸の投資運用で購入金額を回収しているケースが大半と判断される。									
③利回り試算	No	設定賃料	利回り換算の対象価格帯		年間賃料を物件価格で除して試算した利回り計算式			利回りの数値		
	1	7.5 万円	1,600万円(売出事例のNo.1)		$(7.5\text{万円} \times 12\text{か月}) \div 1,600\text{万円}$			5.63%		
	2	9.0 万円	2,100万円(売出事例のNo.2)		$(9.0\text{万円} \times 12\text{か月}) \div 2,100\text{万円}$			5.14%		
当該マンションの売出事例から判断する限り、当該マンションの利回りは、5%台である。 よって、査定物件も、賃料がわかれば、あとは5%の範囲内で、数値を勘案するだけで、物件価格が算出される。										
寸評	上記の利回りの平均値を、5.39%とし、過去10年間における当該マンションの賃料をみると、7.9万円～8.8万円である。									
	最低賃料	7.9万円	利回り	5.39%	⇒	想定価格	1,759 万円	成約賃料と平均利回りから、現行のマンションの売出価格は1,800万円～1,900万円と算出される。		
④評価分析結果	①売出・成約事例からみた分析		売出、成約事例とも、査定物件のように、最上階ではない。専有面積と間取りは全物件共通なので、事例の数値からは、1,600万円以上の想定がなされる。							
	②物件騰落率の分析		成約事例から判断する限り、査定物件の中古騰落率は80%をみたい。 査定物件は、新築時価格が2,170万円だから、80%で、1,736万円、85%で、1,844万円となる。							
	③利回り換算からみた分析		賃料をいくらに設定するのだが、8,8万円なら、平均利回りで、1,959万円。9万円であれば、2,003万円となる。 賃貸募集時、9万円を超えて契約が出来れば、2,000万円超えの物件となる。							
⑤評点比較	比較事例 売出事例1 ¥1,600万円 (令和5年6月21日現在・2階・21.94㎡・1DK・賃貸中)									
	$\frac{\text{事例マンション単価}}{73.3 \text{ 万円/㎡}} \times \frac{\text{評点比較(上:査定,下:事例)}}{82.1 / 77.5} \times \frac{\text{査定マンションの面積}}{21.84 \text{ ㎡}} \times \frac{\text{流通性比率}}{1.10} = \text{査定価格} \quad 1,864 \text{ 万円}$									
⑥結論	本件は純然たる投資物件であり、査定にあたって、そうした側面を重視して評価した。 相場環境は1,500万円台であるが、成約事例を見る限り、年々、価格は上昇している。また騰落率も、新築時価格の80%までになっていると判断する。本件は新築時価格が2,170万円だから、中古騰落率が80%とすると、その現在価値は、1,700～1,800万円台となる。特に、本件は最上階物件でもあり、当該マンションの中では、もっとも高値が見込まれる。 売出、成約事例をみても、一部、例外を除けば、専有面積、間取りが同一なので、価格の決定は階数格差となる。 想定される賃料から、当該マンションの利回りを算定しても、ほぼ同一の結果であり、1,700～1,900万円台の価格帯を示している。									