

sample 様

不動産価格査定報告書



アパマンショップ不動産販売
JR立花店

担当：渋川 肇

TEL：06-6413-0035

FAX：06-6413-0026

E-mail：tatibana@apple-home.co.jp

- * 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(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。

マンション全体の概要	
名称：	■■■■■
所在・地番：	■■■■■
住居表示：	■■■■■
交通1：	J R東西線 大阪城北詰 徒歩6分
交通2：	大阪市交通局谷町線 天満橋 徒歩7分
建築年月：	平成25年3月
構造：	鉄筋コンクリート
階数：	14 階建
総戸数：	37 戸
土地権利：	所有権
分譲会社：	■■■■■ 不動産
施工会社：	■■■■■ 建設
特記事項：	


専有部分の概要			
部屋番号：	1302 号室		
所在階：	13 階部分	間取：	1LDK
専有面積：	壁芯 53.61㎡ (16.21坪)	公簿	㎡ (坪)
バルコニー面積：	㎡ (坪)	専用庭面積：	㎡ (坪)
主な開口部：	南西	他の開口部：	無し
特記事項：			

対象マンション位置図

名称： ██████████

所在・地番： 大阪府大阪市 ██████████

住居表示： 大阪府大阪市 ██████████

(縦 300 m × 横 300 m) 

物件地図が入ります

事例位置図

★ 対象マンション	1 事例1 取引	2 事例2 売出	3 事例3 売出
名称:			
所在:			
建築年月: 平成25年3月	平成15年9月	平成21年1月	平成20年8月
事例年月: —	平成24年12月	平成25年8月	平成25年10月
補正単価: (*)	378,000円/㎡ (125万円/坪)	460,000円/㎡ (152万円/坪)	508,000円/㎡ (168万円/坪)

*補正単価とは 事例は標準的な住戸を想定した単価に補正されています。標準的な住戸とは4階・南向き・中住戸（エレベータ無しでは2階）を想定しています。階や向きの条件の異なるマンションの事例を同じ条件にすることで事例の比較が容易になります。



(c) 1998-2011 ZENRIN CO., LTD. (許諾番号Z04-C第217号)

事例マンション格差比較表

事例マンション格差比較表				
	対象マンション	事例1 取引	事例2 売出	事例3 売出
名称：				
所在：				
最寄駅：	大阪城北詰 徒歩6分	京橋（JR・京阪・地下鉄） 徒歩1分	大阪城北詰 徒歩5分	天満橋 徒歩4分
建築年月：	平成25年3月	平成15年9月	平成21年1月	平成20年8月
総戸数：	37 戸	48 戸	45 戸	64 戸
建物階数：	14 階建	13 階建	17 階建	15 階建
土地権利：	所有権	所有権	所有権	所有権
増価要因：	駅に近い 築年新しい 住環境良好	駅に近い	駅に近い	駅に近い 築年新しい
減価要因：				
マンション格差：	100.0	70.8	78.4	91.8
特記事項：				

* 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（エレベータ無しでは2階・南向き・中住戸）とします。
- ・ 同一マンション内における標準的な住戸であるものとします。

計算式

$$\text{補正単価} \times \text{時点修正}(*1) \times \text{マンション格差} \times \text{売補正率}(*2) \div \text{標準住戸の試算単価}$$

比準表

	補正単価		時点修正		マンション格差(*3)		売補正率		標準住戸の試算単価
事例1 取引： 採用	378,000円/m ² (125万円/坪)	×	$\frac{100.9}{100}$	×	$\frac{100.0}{70.8}$	×	$\frac{—}{100}$	÷	539,000円/m ² (178.2万円/坪)
事例2 売出： 採用	460,000円/m ² (152万円/坪)	×	$\frac{101.1}{100}$	×	$\frac{100.0}{78.4}$	×	$\frac{94}{100}$	÷	558,000円/m ² (184.5万円/坪)
事例3 売出： 採用	508,000円/m ² (168万円/坪)	×	$\frac{100.0}{100}$	×	$\frac{100.0}{91.8}$	×	$\frac{94}{100}$	÷	520,000円/m ² (171.9万円/坪)

マンション格差

	マンション名	マンション格差率
対象マンション：	██████████	—
事例1：	██████████	100.0 / 70.8
事例2：	██████████████████	100.0 / 78.4
事例3：	██████████████████	100.0 / 91.8

(*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。

(*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值を乗じています。

(*3) 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。

標準住戸の単価

標準住戸の単価
(採用試算単価の平均値)

539,000円/m² (178.2万円/坪)

※m²単価千円未満四捨五入

個別格差比較表					
項目	細項目	対象住戸の査定	格差率		
(A) 住戸 位置	階層	所在階：	13	105.8	(A) $\frac{104.8}{100}$ (総和)
		エレベータ：	有り		
	向き	主な開口部：	南西	99.0	
		他の開口部：	無し		
(B) 個別 条件	外的要因	眺望・景観：	優れる	102.0	
		日照・通風：	優れる	102.0	
		騒音・振動の影響：	標準	100.0	
	室内要因	室内仕様・仕上：	標準	100.0	
		室内メンテナンス：	標準	100.0	
		天井高・柱・梁の状況：	標準	100.0	
		収納：	標準	100.0	
	付帯要因	LDの広さ：	標準	100.0	
		バルコニーの広さ：	標準	100.0	
		専用庭の有無：	無し	100.0	
その他	：	：	：	(B)	
	：	：	：	$\frac{104.0}{100}$	
	：	：	：	(総和)	
個別格差率 (A) × (B)		(A) $\frac{104.8}{100}$ × (B) $\frac{104.0}{100}$	×	(B) $\frac{104.0}{100}$	$\frac{109.0}{100}$

特記事項



査定額

31,500,000円

価格時点：

概要

名称：	[REDACTED]		
所在：	[REDACTED]		
交通1：	JR東西線 大阪城北詰 徒歩6分		
建築年月：	平成25年3月		
専有面積：	壁芯 53.61㎡ (16.21坪)	公簿	㎡ (坪)
部屋番号：	1302 号室	所在階：	13 階部分
主な開口部：	南西	他の開口部：	無し

査定算出

標準住戸単価		個別格差率		専有面積		査定額
539,000 円/㎡ (178.2 万円/坪)	×	109.0/100	×	53.61 ㎡ (16.21 坪)	=	31,500,000 円 (194.2 万円/坪)
査定額				流通性比率		査定額
31,500,000 円 (194.2 万円/坪)		×		100 %	=	31,500,000 円 (194.2 万円/坪)

*㎡単価千円未満四捨五入、査定額万円未満四捨五入