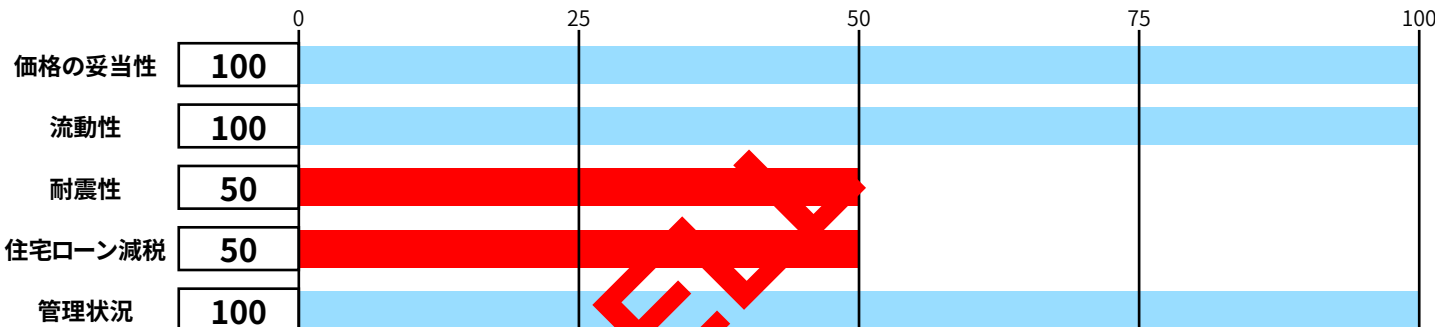




セルフインスペクション 結果報告書(マンション)

物件名	ハイツ神田岩本町		価格	1,580 万円	
住所	東京都千代田区東神田1-11-7		想定賃料	8.9万~10.2万	
建築年月	1981年2月	専有面積	22.88m ²	ローン減税	フラット35
交通	JR総武本線「馬喰町」徒歩3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、「1,391万円」「1,711万円」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、地方は割安感が出やすくなります。

流動性	街力 17893	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良く、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る場合があります。
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。建築年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	住宅ローン控除等は50m ² 以上、フラット35は30m ² 以上の床面積が対象なので、いずれも利用できない物件です。
50	

管理	形態	日勤	管理人を通勤させて業務を行う形態です。もっともポピュラーな管理形態です。夜間や休日などには管理人が不在場合があります。	
	規模	126戸	大規模マンションです。比較的管理状態の良いマンションが多いと思われませんが、駐輪場で子供用の自転車の存在を確認するなど、多世代が住んでいるマンションか確認しましょう。	
	管理費		平均より割高な管理費です。管理形態が常駐管理など、手厚い管理形態の場合に管理費が高くなる傾向にあります。日々の負担は増えるのですが、管理が行き届いているケースが多いようです。	
	積立金		平均的な修繕積立金です。修繕積立金の滞納などをしっかり確認しましょう。また、大規模修繕の履歴や計画についても確認しましょう。	
100	管理費	6,800円	総戸数と専有面積による平均管理費	4,666円
	積立金	5,140円	総戸数と専有面積による平均積立金	4,987円

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	株式会社ミラベル	免許	東京都知事(2) 94557号
住所	〒102-0073 東京都千代田区九段北1-2-12 九段下ブラレールビル4F	電話	03-3261-5815

※本書は、住宅購入予定者や所有者に対する注意喚起が目的です。価格は収益還元法で算出しています。類似物件の取引事例なども参考にしてご判断ください。また実勢に近い判定ができるよう常に改良していますが、本書の内容について当社は一切責任を負いかねますので、ご了承のうえご利用ください。