



Tokyo Kantei Mansion Report

調 査 報 告 書
(外観調査)

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会会員
不動産鑑定業 国土交通大臣登録第211号
東京都品川区上大崎2丁目24番15号
株式会社東京カンテイ

はじめに

<本調査報告書の目的>

本調査報告書は、取引当事者の皆様が安心してマンションの売買取引を行うための参考として、不動産鑑定士及び一級建築士が、売買にあたって第三者的・中立的な立場で調査し、その結果を報告するものです。

価格等調査に当たっては、自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の価格等調査を行っております。

<本調査報告書の作成者について>

●不動産鑑定士

不動産鑑定士がお住まいの住戸の査定額を決定します。不動産鑑定士は、「不動産の鑑定評価に関する法律」第4条に基づき国土交通大臣の免許を受け、地域の環境や社会情勢など諸条件を考慮して適正な価格を判断する国家資格者です。法律上、不動産の適正な価格を求めることは、不動産鑑定士の独占業務となっています。

<目次>

●不動産鑑定士による価格調査

1. 査定額
2. 対象不動産の表示
3. 対象マンションの立地及び周辺施設情報
4. 間取図
8. 価格査定

●業務の目的と範囲等に関する事項について

不動産鑑定士による価格等調査

- 査定額
- 対象不動産の表示
- 対象マンションの立地及び周辺施設情報
- 間取図
- 建物情報
- 価格査定

対象不動産の表示

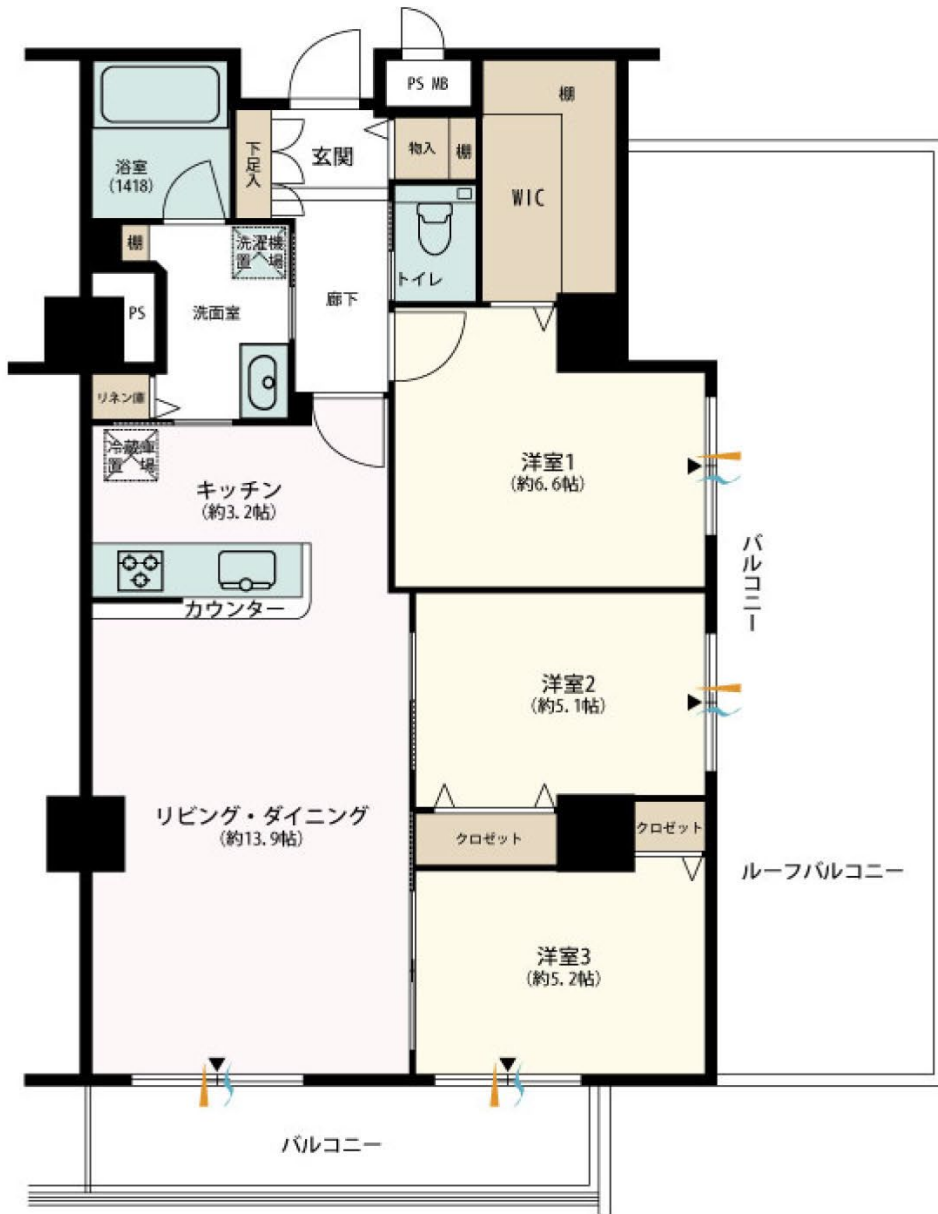
一棟の建物及び一団の敷地

名称	〇〇マンション
所在・地番（住居表示）	東京都文京区湯島〇丁目〇番（東京都文京区湯島〇丁目〇番〇号）
交通	東京メトロ千代田線「湯島」駅 徒歩約2分（約130m）
用途地域	商業地域
建ぺい率・容積率	基準建ぺい率100%・基準容積率360%
敷地面積	2,129.95㎡（公簿面積）
地目	宅地
敷地権利	所有権
延床面積	7,966.44㎡（公簿面積）
竣工年月	1980年8月
構造	鉄筋コンクリート造（RC）
階数	地上8階
総戸数	81戸
分譲会社	〇〇不動産株式会社
施工会社	〇〇工業株式会社
管理会社	〇〇株式会社
住戸分類	ファミリータイプ
エレベーター	9人乗り2台
棟数・耐震基準	1棟・旧耐震基準

対象専有部分

部屋番号（家屋番号）	201（湯島〇丁目 〇番〇の201）
所在階	2階
専有部の種類・構造	居宅・鉄筋コンクリート造 1階建
専有面積	74.74㎡（公簿面積）、80.17㎡（壁芯面積）
バルコニー面積	バルコニー：約8㎡、ルーフバルコニー：21.37㎡
バルコニー方位	東
他の開口部	北
住戸の位置	角住戸
間取り	3LDK
天井高（LD）	約2,600mm
セキュリティ	モニター付インターホン、ダブルロック、ドアガード
管理費・修繕積立金	管理費：12,480円/月 修繕積立金：14,400円/月 合計：26,880円
敷地権の割合	100,000分の1,279


間 取 図




凡例

▼ : 掃出し窓
 PS : ハイフシャフト
 MB : メーターボックス
 : 通風
 : 採光
 : 収納
 : 水回り
 浴室 : 1,400mm×1,800mm
 WIC : ウォークインクロゼット

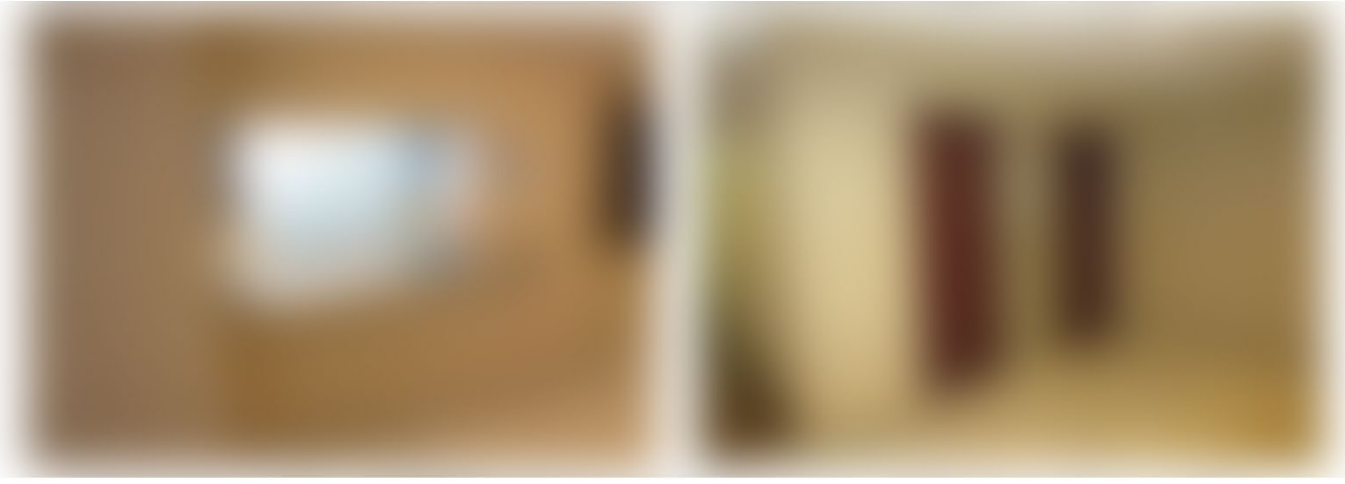
建物情報（一棟）



西側の道路に面して平置きで16台分の駐車スペースが確保されています。敷地北側には屋根付きで平置きの駐輪場が設けられています。



エントランスホール入口にはオートドアが設置されています。広々としたホールは明るいベージュ色を基調とし清潔感があります。ドアの正面カウンターにはウエルカムフラワーが飾られ彩り豊かな空間となっています。



エントランスホールに面して管理事務室の受付カウンターとメールコーナーが設けられています。ホール奥には9人乗りのエレベーターが2基設置されています。


取引事例比較法 —マーケット価格の査定—

I. 取引事例（マンション）の位置図

対象マンション及び採用した取引事例（マンション）について以下に表示しています。

採用した事例は、東京カンテイが保有する豊富な取引事例データの中から、対象住戸と交通接近性、立地環境、建物条件等の類似する取引事例を収集・選択し、更にその中から不動産鑑定士が最終的に調査・分析を行い、対象住戸と最も規範性の高い事例です。



対象マンション  順天堂大 東京医科歯科大病院

取引事例 A OOマンション

取引事例 B OOフラット

取引事例 C OOフラット

取引事例 D ハイツOO

業務の目的と範囲等に関する事項について

大項目	中項目	本査定書の内容
依頼目的	-	売買の参考のための調査
開示範囲又は公表の有無	①調査価格の依頼者以外の者への開示の有無及び開示先	対象マンションの購入希望者、金融機関
	②調査価格の公表の有無	なし
公表される第三者又は開示・提出先の判断に大きな影響を与えないと判断される理由	-	本件で採用している評価手法は取引事例比較法である。ファミリー向け中古マンションの価格形成を最も反映した手法で、当社に蓄積している多数の価格データを基に判定しており価格の精度は高い。
事後の公表・開示範囲の拡大の際の承諾の必要性	-	後日、上記の開示範囲が広がる場合には、当該開示の前に当社宛てに文書等を交付して、本調査の担当不動産鑑定士の承諾を得る必要がある。
価格等調査を行った年月日	-	2022年 月 日
利害関係等	関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産及び依頼者との間に関する利害関係	不動産鑑定士・鑑定業者と対象不動産との間に利害関係はない。また依頼者と不動産鑑定士・鑑定業者との間に資本関係及び特筆すべき取引関係はない。依頼者と鑑定業者の代表者は同じである。

大項目	中項目	本査定書の内容	不動産鑑定評価基準との主な相違点及び当該相違点の合理的な理由
基本的事項	①対象確定条件	現状を所与として行う。	-
	②想定上の条件	1. 土壌汚染、埋蔵文化財は考慮外	1. 中古マンションの専有部の売買であり、一棟建替え等は予定されていないため。
	③価格等調査の時点	2017年 月 日	-
	④価格等を求める方法又は価格等の種類	比較方式を適用して求めた価格。	ファミリー向け中古マンションの価格形成上、原価方式及び収益方式による価格の説得力は相対的に劣ると判断されるため。
価格等調査の手順	①調査スケジュール	受付：2022年 月 日	-
		資料収集/調査：2022年 月 日	-
		現地調査：2022年 月 日	写真撮影年月：2022年 月 日
		査定書作成：2022年 月 日	-
		納品：2022年 月 日	-
	②実地調査の有無及び整理	実地調査あり 立会人：なし	-
③資料の収集及び整理	登記簿謄本等ご提供資料一式、一般公表資料、マンションカタログ、当社マンションデータベース	-	
④資料の検討及び価格形成要因の分析	一般資料、地域資料、個別資料より、標準的使用を中高層マンションの敷地、最有効使用を現状の継続使用と判定した。	-	
⑤適用する価格等調査の手法	取引事例比較法を適用	原価法及び収益還元法は適用しない。ファミリー向け中古マンションの価格形成上、市場参加者は新築当時の建築コストや賃料収入を考慮して意思決定する合理性は低いと判断されるため。	
⑥成果報告書への記載事項	必要的記載事項は網羅されている。	-	