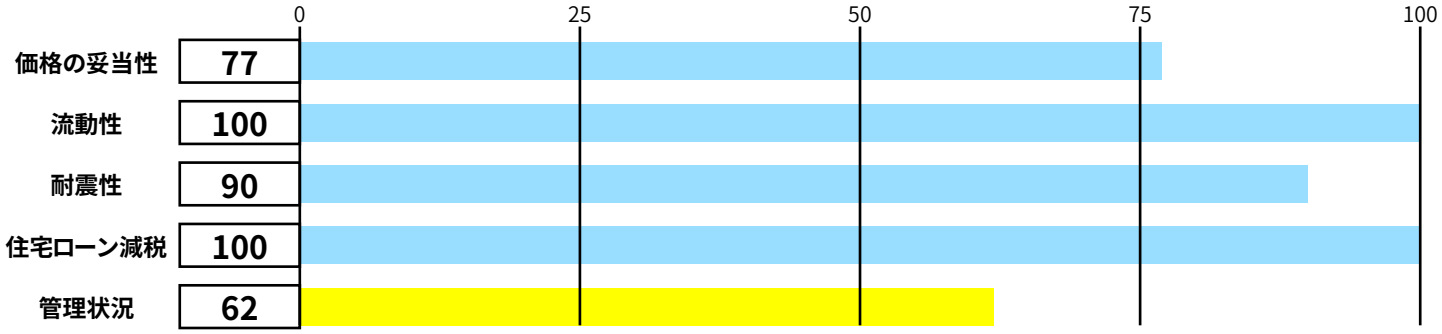
作成日：2016年10月27日　　ID：000000000

セルフインスペクション　結果報告書（マンション）

物件名	西新宿1　マンション	価格	4,600　万円
住所	東京都新宿区西新宿1	想定賃料	13.5万～14.2万
建築年月	2006年3月	専有面積	82.3m2
フラット35	対象マンション		



価格	割高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、「3,100万円 ～ 3,789万円」です。
77	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、都市部は割高感が、地方は割安感が出やすくなります。

流動性	街力	183	最寄り駅とのアクセスが非常によく、立地的には流動性の高い不動産だと思われます。
100	流動性は、街力（人口の多少／昼夜間人口のギャップ）、最寄駅からの距離で判断しています。スコアが高い不動産ほど流動性が高い物件です。流動性が高いと、購入者の層が厚いので売却しやすいという利点があります。		

耐震性	現行の耐震基準の建物です。築25年を超えると住宅ローン減税の恩恵を受けることができません。「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。
90	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	
100	床面積が50m2以上です。

管理	形態	自主	管理組合自ら管理する形態です。自ら管理するのでコストは最も安くなります。組合員の高齢化や空室増加など、組合運営がスムーズでない場合、管理状態が悪くなる可能性が高い管理形態です。	
	規模	550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すが、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	平均的な管理費より高めの設定です。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。		
		管理費	24,000円	総戸数と専有面積による平均管理費　18,691円
	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。		
62		積立金	14,000円	総戸数と専有面積による平均積立金　14,649円

お問い合わせ	会社名	リニュアル仲介株式会社		
	住所	〒163-0638　東京都新宿区西新宿1-25-1 新宿センタービル38階		
	電話番号	03-3346-4329	FAX	

※本書は、住宅購入予定者が発見すべきエラーに対する注意喚起が目的です。公表されているデータやビッグデータを活用し実態に近い判定ができるよう改善していますが、価格等判定内容についてリニュアル仲介（株）は一切責任を負いかねますので、ご了承のうえご活用ください。