

報道関係者各位


 不動産の達人
株式会社さくら事務所

中古マンションの資産性レポートサービス開始 地価上昇率TOPエリアのマンションでも明暗くっきり

個人向け不動産コンサルティング・ホームインスペクション（住宅診断）、マンション管理組合向けコンサルティングを行う“不動産の達人”株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／社長：大西倫加）は、昨年8月に開始した、マンションの本質的な資産性を「4つの要素（FACTOR）」に分解して分析し、**様々な専門家の観点から住戸単位で評価するサービス「FACTORS 4－マンション資産性レポート」の新築マンション版に加え、新たに今月、本サービスの中古マンション版の提供を開始致しました。**詳しくは下記をご覧ください、本件に関する取材やご質問がございましたらお気軽にお問い合わせください。

マンション管理士・宅地建物取引士・一級建築士など、様々な専門分野の知識・経験・ノウハウが集結した当社だからこそ、通常の不動産会社が行う不動産査定とは異なり、立地だけでの資産性評価ではなく、建物仕様による市場ニーズの違いや、管理状況を踏まえた将来性、売り出し価格の周辺相場との妥当性など、複合的な視点でより本質的に資産性を評価するサービスの提供が可能となりました。本サービスでは、**ご依頼者様の生涯に寄り添ったお部屋選びをサポートし、さらに、選んだお部屋が中古市場に流通するとき、どのように競争力をつけていくかという、将来的な資産性の変革にも言及いたします。**

条件の近い2つのマンションをレポートで比較！

今回は、今年発表された地価公示において、**都内で地価上昇率首位となった、足立区綾瀬の中古マンション2物件を本サービスを使って比較したところ、その資産性スコアに大きな差があることがわかりました。**なお、2物件は駅距離・築年数・間取りにおいて近い条件の物件を選定しています。

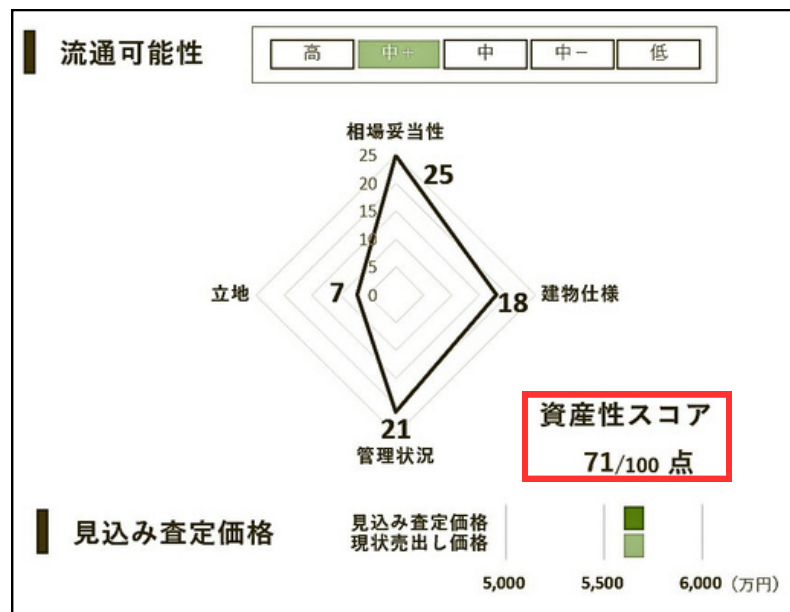
綾瀬マンションA－某一室

Q このマンションの価格は相場に対して妥当？

A ・同エリア内において、**相対的資産性評価は中+評価**のマンションです。
・相場妥当性としては、マンション内および近隣の成約住戸との比較で妥当性が認められる価格のため、**購入検討価値は高い物件**となります。

Q このマンションは将来的に見たら売りやすい？

A ・災害リスクが高い立地であることがネックであるものの、本マンションは大手不動産分譲であること、桜並木ビューの南東角住戸であることから、マーケットからみた**競合優位性は高いもの**と思われます。
・建物仕様としては、共用部分は過剰な共用施設はなく、専有部分については一定水準を持った設備が備えられており、天井高が高いことなどの利点もあるため、**流通可能性は比較的高い物件**です。
・新築時の分譲価格比率で、**値上がりしている点**を考慮しますと、同一エリア内における**流通可能性は高い**マンションと推測されます。



株式会社さくら事務所

広報室：堤


 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101
 
press@sakurajimusyo.com

 03-6455-0726
 
 FAX 03-6455-0022


<https://www.sakurajimusyo.com/>

報道関係者各位


 不動産の達人
株式会社さくら事務所

綾瀬マンションB—某一室

Q このマンションの価格は相場に対して妥当？

A ・同エリア内において、**相対的資産性評価は中程度**のマンションです。
 ・相場妥当性としては、マンション内の類似条件の部屋との比較で**約5%程度高い**ため、妥当性の認められる価格（見込査定価格）の水準を目指した**価格交渉**を行うことをおすすめします。

Q このマンションは将来的に見たら売りやすい？

A ・災害リスクの高い立地であることや、本マンションの住戸のほとんどが**売出開始から成約まで3か月以上経過**していることから、マーケットからみた本マンションの**競合優位性は比較的低いもの**と思われます。
 ・建物仕様は全体的に簡素ですが、建物仕様が豪華な近隣のマンションと価格差があるため、**流通可能性**という観点からは大きなリスクにはならないかと思われます。

Q 資産価値を高めるにはどうしたらいい？

A ・今後の資産性の維持向上においては、管理組合運営による「**管理力**」の向上がポイントとなりますので、積極的に管理組合運営へ参画し、**長期修繕計画の見直し**などに取り組まれることをおすすめします。



FACTORS 4—マンション資産性レポート<中古マンション版>

- ✓資産性（流通可能性）を、立地・建物仕様・管理状況・相場妥当性という4つの視点から評価
- ✓1レポート：25,000円（税抜き）※オプションとして専門家による電話コンサルティングも承ります。
- ✓一都三県を対象エリア ※順次拡大予定

特設ページ：<https://www.sakurajimusyo.com/shisan-report/>

メディアの方へ：読者の方との連動企画等で、**無料モニターサービス**を提供することも可能です。
 取材同様、ご希望の方は下記までご連絡ください。

さくら事務所について

株式会社さくら事務所は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、個人向け総合不動産コンサルティング企業です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとらわれない住宅診断（ホームインスペクション）やマンション管理組合向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスを行う「不動産の達人サービス」を提供、60,000組を超える実績を持っています。

株式会社さくら事務所

広報室：堤


 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101
 
press@sakurajimusyo.com

 03-6455-0726
 
 FAX 03-6455-0022


<https://www.sakurajimusyo.com/>