



セルフインスペクション 結果報告書(一戸建て)

物件名	戸建てサンプル			価格	3,380 万円	
住所	大阪府茨木市玉島2			ローン減税	フラット35	
建築年月	1994年9月	立地適正化計画	あり	築年数	×	○
土地面積	136.97m ²	延床面積	91.11m ²	専有面積	○	○
		建ぺい率	60.0%	容積率	200.0%	



価格	<p>想定価格は「1,943万円～2,608万円」です。(土地「1,883万円～2,548万円」建物「60万円※耐用年数を25年として残存価値を計算しています。’) 上記価格は限られた条件で判定した価格のため売り出し価格と乖離が大きくなる可能性があります。実情を踏まえた価格の妥当性については本書下部に記載のある不動産会社へ詳細な調査をご依頼ください。</p>	
71	<p>SelFinでは周辺の取引事例から土地価格を算定し、耐用年数と再調達原価から建物価格を算定しています。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る傾向があります。</p>	

流動性	街力	295	<p>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。</p>
100	<p>最寄り駅からアクセスが悪いようです。街力が100を下回っている場合、売却できなくなる可能性の高い不動産です。</p>		

耐震性	<p>新耐震基準の物件ですが、2000年6月以前の物件のため、耐震基準を満たさない可能性があります。築20年を超えているので、住宅ローン減税の対象とするには耐震基準適合証明書の取得もしくは既存住宅売買かし保険の加入が必要です。改修工事が必要となる可能性がありますので、不動産売買契約前の建物インスペクションをお勧めいたします。</p>	
80	<p>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。</p>	

減税	<p>住宅ローン控除・フラット35とも、対象となる床面積です。築年数が20年を超えているので、住宅ローン控除を利用するために、耐震基準適合証明書の取得もしくは既存住宅売買かし保険の加入が必要です。その他要件に適合するかについては、建築士による建物インスペクションを実施する必要があります。</p>	
75		

土地の資産性	建ぺい率 容積率違反	<p>東道路・西道路の土地は一般的に日当たりが悪いと言われます。</p>
	セットバック	<p>広告にセットバックの表記がなかったため「無」としています。念のため不動産会社への確認することをお勧めします。</p>
	接道	<p>公道</p>
	土地の権利	<p>所有権</p>
90	土地面積	<p>特に注意点はございません。</p>

戸建て住宅の購入には、擁壁の有無、ハザードマップの確認、旗竿地など土地の形状、配管状況など注意すべきポイントがたくさんありますが、これら資産性に大きな影響を与える情報が不動産広告に表示されないことが多いので、気になる物件が見つかったら下記不動産会社までお気軽にご相談ください。

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	グッドコーポレーション株式会社	免許	大阪府知事(4)第49303号
住所	〒567-0861 大阪府茨木市東奈良3丁目15番23号	電話	072-637-6308

※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。取引事例比較法を中心に土地の価格を算出し、耐用年数から建物価格を算出しています。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。