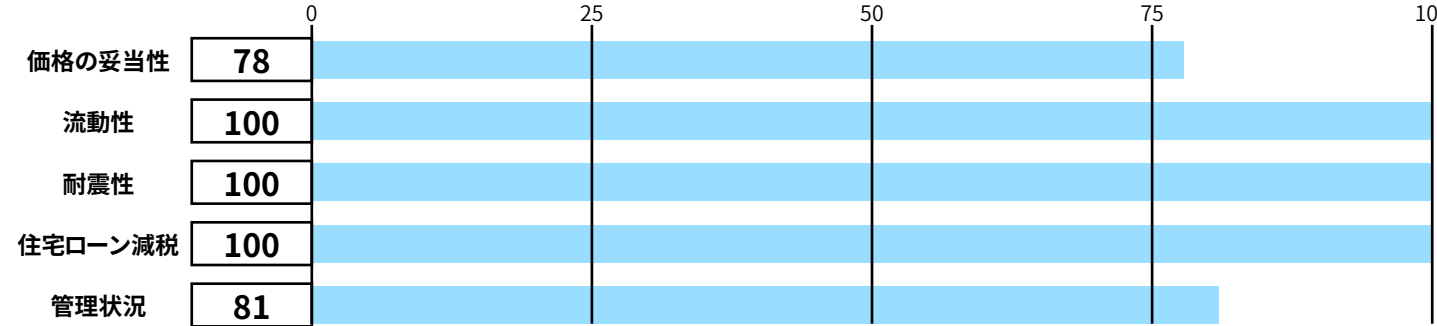




セルフインスペクション 結果報告書(マンション)

物件名		サンプルマンション		価格		3,180 万円			
住所		大阪府茨木市美沢町		想定賃料		11.1万～12.8万			
建築年月		1997年2月	専有面積		72.2m2				
交通		阪急京都本線「南茨木」歩4分		築年数 専有面積		ローン減税		フラット35	
						○		○	
						○		○	



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、「2,167万円～2,648万円」です。	
78	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	295	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よく、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	現行の耐震基準の建物です。購入する場合、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ます場合があります。	
100	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・フラット35とも、対象となる床面積です。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。	
100		

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	44戸	中規模のマンションです。修繕計画の進捗を確認し、共用スペース(エントランス・駐車場・駐輪場・ゴミ置き場)の清潔さや整理の具合等をよく確認しましょう。		
	管理費	平均より割安な管理費です。あまり割安な設定のマンションはお勧めできません。管理費が上昇していく可能性が高いため、そのような計画が存在しないか事前の確認が必要です。			
		管理費	7,700円	総戸数と専有面積による平均管理費	16,934円
81	積立金	平均的な修繕積立金より割安の設定です。新築時の販売の為に修繕積立金や管理費を抑え、築年数が経過すると管理費や修繕積立金を増額する場合があります。長期修繕計画を細かくチェックするようにしましょう。			
		積立金	12,490円	総戸数と専有面積による平均積立金	15,739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	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。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。