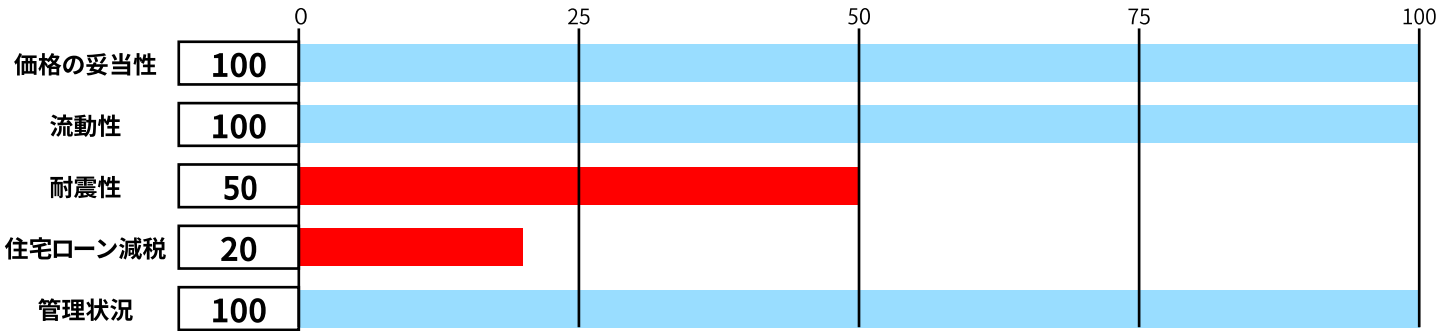


物件名	サンプルマンション			価格	3,990 万円	
住所	東京都新宿区西新宿			想定賃料	15.7万～18.1万	
建築年月	1975年4月	専有面積	50.28m ²	築年数	ローン減税	フラット35
交通	東京メトロ丸の内線「新宿」歩6分				～	～
				専有面積	○	○



価格 比較的妥当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、「3,564万円～4,356万円」です。

100 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 **2166** 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もよく、その地域では流動性に問題のない不動産だと思われます。

耐震性 旧耐震基準の建物です。リスクも高く、売却が難しくなる可能性があります。耐震診断書の有無、耐震改修工事の実施状況などについて確認しましょう。耐震改修工事済みであった場合、「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。

50 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 住宅ローン控除等は50m²以上、フラット35は30m²以上の床面積が対象です。マンションの場合、築25年を超えると住宅ローン控除が受けられません。耐震基準適合証明書の取得か既存住宅売買かし保険付保(引き渡しまでに付保が必要)で、住宅ローン控除の対象となる場合があります。1981年5月以前に建築確認を受けた物件については、耐震基準適合証明書の発行が住宅ローン控除の必行要件となります。

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の場合があります。

規模 **31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・ごみ置き場)の清潔さや整理の具合等をよく確認しましょう。

管理費 平均より割高な管理費です。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。日々の負担は増えるのですが、管理が行き届いているケースが多いようです。

管理費	14,190円	総戸数と専有面積による平均管理費	11,793円
-----	---------	------------------	---------

積立金 平均的な修繕積立金より高めの設定です。将来に備えて、しっかりと修繕積立金が積みあがっているマンションだといえるでしょう。修繕積立金の滞納などをしっかり確認しましょう。

積立金	18,430円	総戸数と専有面積による平均積立金	10,961円
-----	---------	------------------	---------