

マンション価格査定計算書（近傍類似比較法）

No 3002

鈴木 誠 様

査定実施日／平成23年12月31日

査定実施者／相互 太郎

査定のご依頼を頂きました、下記物件（査定物件の概要）について、上記査定実施日に於ける査定価格を以下のように算出いたしましたので、ご報告します。

記

査定物件の概要

| | | | |
|-------|-------------|------|---------|
| 所在地番 | 沼津市三園町221 | | |
| 建物名称 | コーポ三園 | 部屋番号 | 11-1001 |
| 新築年月日 | 平成10年10月10日 | 築後年数 | 17.83 |
| 専有面積 | ⑥ 70.68 | 間取り | 3LDK |

事例物件の概要及び時点修正

本価格査定計算手法は、近傍類似の事例物件の売買価格を査定時点（現時点価格）に修正し、事例物件と各項目の比較で査定金額を算出しております。

| | | | | |
|-----------|-------------|------|---------|----------|
| 所在地番 | 沼津市三園町445 | | | |
| 建物名称 | ウイステリア榎島 | 部屋番号 | 10-1001 | |
| 新築年月日 | 平成10年10月10日 | 築後年数 | 17.83 | |
| 専有面積 | ① 70.68 | 間取り | 3LDK | |
| 取引年月日 | 平成27年11月12日 | 0.75 | 取引価格 | 1,680円 |
| ※1 固有価格変動 | 値下がり率小 | 0 % | 現時点価格 | ② 1,680円 |

現時点価格：事例物件が現在 販売中物件であるとの想定価格です。人気や諸条件により、実取引時期から値上がりしている場合や極端に値下がりしている場合があります。よって、その状態の修正価格を事例に採用します。

（事例物件に於ける取引時点から査定時点までの価格変動率を ①値下がり率大②値下がり率中③値下がり率小④価格安定⑤価格微増 の5段階で修正し、事例物件が本査定時点ではどの位であったかを修正し、現時点価格を求めます。）

事例物件と査定物件の建物本体の格差補正（事例－査定物件が同一建物の場合100/100とする。）

| | 事例物件と比較して（査定物件の状況） | 補正格差 |
|------------|--------------------|------------------|
| 交通等利便性 | ほぼ同じで差がない | 0.0 |
| 周辺環境 | 多少劣った周辺環境 | -2.0 |
| 外観デザイン使用素材 | ほぼ同一である | 0.0 |
| 共用部敷地内環境 | ほぼ同一である | 0.0 |
| 築後年数比較 | 事例より2年古い | -3.0 |
| 建築施工業者比較 | ほぼ同程度の業者等である | 0.0 |
| 管理業者比較 | ほぼ同程度の業者等である | 0.0 |
| ※2 等級補正 | 査定物件<事例物件 | 補正係数③ 95.0 / 100 |

本来は、査定物件に対し同一建物の事例を用いる事が望ましいが、その様な事例が存在しない場合 建物本体が異なりますので、等級修正をする必要があります。同一建物であれば100/100です。査定物件の方が上等の場合 101～130/100 事例物件の方が上等の場合 70～99/100 の様になります。