

事例物件と査定物件の項目比較

|    |       | 事例物件の評価         |       | 査定物件の評価         |       |
|----|-------|-----------------|-------|-----------------|-------|
| ①  | 日照/採光 | LDK等 日中要点灯      | -15.0 | 将来も有名な景観が望める    | 10.0  |
| ②  | 眺望/景観 | 将来も有名な景観が望める    | 30.0  | 一般的な町風景的な眺望     | 0.0   |
| ③  | 間取り構成 | 極めて使い勝手が良い      | 7.5   | 極めて使い勝手が悪い      | -7.5  |
| ④  | 専有面積  | 広すぎると感じる        | -10.0 | 広すぎると感じる        | -10.0 |
| ⑤  | バルコニー | 一般的な広さである       | 0.0   | ルーフバルコニー        | 10.0  |
| ⑥  | 駐車場設備 | あり 使い勝手がよい      | 10.0  | あり 使い勝手が悪い      | 5.0   |
| ⑦  | 容積余裕度 | 余裕率20%未満        | 10.0  | 余裕率20%未満        | 10.0  |
| 評点 |       | 132.5 = 100 + ④ | 32.5  | 117.5 = 100 + ⑤ | 17.5  |

その他増減要因

| 増減要因項目 |  | 金額 | ⑦ 増減要因合計                 | 0円     |
|--------|--|----|--------------------------|--------|
| ①      |  | 0円 | (リフォームの状態や要修理箇所等具体的な金額)  |        |
| ②      |  | 0円 | ⑧ 流通比率                   | 100.0円 |
| ③      |  | 0円 | (価格や地域性を考慮して加減する。90~110) |        |
| ④      |  | 0円 |                          |        |
| ⑤      |  | 0円 |                          |        |

※3 査定計算

$$\begin{aligned}
 & \text{② (事例現時点価格)} \div \text{① (事例専有面積)} \times \text{③ (補正係数)} \times \frac{\text{⑤ 査定評点}}{\text{④ 事例評点}} \\
 & \boxed{1,680\text{円}} \div \boxed{70.68\text{m}^2} \times \boxed{95.0} \div \boxed{100.0} \times \frac{\boxed{117.5}}{\boxed{132.5}} \\
 & \times \text{⑥ (査定物件専有面積)} \pm \text{⑦ (増減要因額)} \times \text{⑧ (流通比率)} = \text{(査定価格)} \\
 & \times \boxed{70.68\text{m}^2} \pm \boxed{0\text{円}} \times \boxed{100.0} = \boxed{1,415\text{円}}
 \end{aligned}$$

ご依頼のマンションの居室価格は、このようになりました。

静岡県駿東郡清水町徳倉493番地の10

**有限会社 相互開発**

TEL/055-931-4600

FAX/055-931-8782

査定実施者

相互 太郎

有限会社 相互開発