

■■■■■■の価格に関する調査所感

報告日 2005年4月2日
実査日 2005年4月1日
(株) バリュー ワークーズ
不動産鑑定士 山口 隆

<一般的な市況について>

全国不動産情報センター(MRC)集計による、2004年の首都圏(茨城含む)マンションの平均販売単価は、対2003年比で $\Delta 0.2\%$ の下落となっている。

東京都は、区部 $\Delta 3.2\%$ の下落、三多摩 4.8% の上昇となっている。神奈川県は全体で 1.1% の上昇、埼玉県は全体で 0.5% の上昇、千葉県は全体で 1.2% の上昇となっている。

<周辺で分譲された新築マンションの状況について>

対象地周辺で近年分譲された新築マンションの状況は、次のとおりである。

	(物件名)	(最寄駅)	(駅接近性)	(平均坪単価)	(竣工年月)
①	■■■■■■	■■■■■■ 鉄道	■■■■■■	徒歩3分、平均111万円/坪	2004/3 竣工。
②	■■■■■■	■■■■■■ 鉄道	■■■■■■	徒歩11分、平均127万円/坪	2004/8 竣工。
③	■■■■■■	■■■■■■ 鉄道	■■■■■■	徒歩10分、平均137万円/坪	2004/5 竣工。
④	■■■■■■	■■■■■■ 鉄道	■■■■■■	徒歩12分、平均132万円/坪	2005/3 竣工。

< 対象不動産の状況について >

■■■■■■ 鉄道線 ■■■■■■ 徒歩5分、平均131万円/坪、2005/6 竣工予定。

(特徴)

- ・対象不動産は、■■■■■■ 鉄道線 ■■■■■■ 徒歩5分に所在する。
- ・周辺は、工業地域に指定された地域で、小規模低層戸建住宅と中小工場等が混在している。
- ・対象地は元■■■■■■工場の跡地で、面積約1.4haの広大な敷地に戸数314戸の大規模物件を建設するものである。
- ・大半が南西向き住戸で、12階建て、平均専有面積85.2㎡、合計314戸の物件である。
- ・共用部・設備等充実しており、オール電化マンションである点が特徴である。
- ・対象地北西側は道路を挟んで低層戸建住宅地域、南西側は道路を挟んで低層戸建住宅・低層共同住宅・低層作業所等、南東側は低層作業所等である。広大な敷地に2棟の建物が南・北に建っているため、日照条件は南側の棟では良好、北側の棟では普通程度である。
- ・上記事例中②③は対象不動産と同一駅であるが駅接近性は対象不動産より劣っている。平均坪単価は127万円、137万円を対象不動産の上下に分散している。
- ・④は駅接近性が対象不動産より劣っている、平均坪単価は対象不動産と同程度である。
- ・これら事例との比較で、今般の対象不動産の価格設定は概ね妥当であると思料される。
- ・2004年7月から分譲開始。6回に分けて分譲。販売は好調に推移し、現段階でキャンセル住戸対策

段階となっている。

- ・建物は、2005年6月竣工予定である。

<対象不動産の価格設定の妥当性について>

上記状況を勘案し、対象不動産の価格設定の妥当性について次のとおり考える。

- ・対象不動産は、[REDACTED] 鉄道線 [REDACTED] 徒歩5分に所在する。
- ・日照条件は南側の棟では良好、北側の棟では普通程度である。
- ・価格設定は概ね妥当であると思料される。
- ・販売は好調に推移し、現段階でキャンセル住戸対策段階となっている。
- ・建物は、2005年6月竣工予定である。
- ・上記の内容を総合的に勘案した場合、対象不動産の今般の価格設定は概ね妥当であり、当該価格を元にして担保評価を行って差し支えないものとする。

以 上

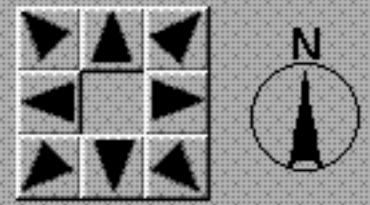
(注)

本件調査は、調査日時点における新築マンションの分譲価格の妥当性の検証を目的とし、担保掛目を乗ずる前段階の価格について検討を行ったものである。適用される担保掛目については、貴行政策上の観点から別途定められているものであり、掛目の妥当性は本件調査の責任範囲に含まれていない。

また、本件調査において分譲価格が妥当なものと判断した物件についても、予見不能な事由により、将来、多数の長期在庫が生じる可能性があることに留意を要する。

- 地図検索
- プロジェクト
- 中心点設定
- 新築マンションプロット依頼
- 地域別マンション売行情報
- エリアマンション事例データベース
- エリアマンション賃料データ
- 地域別マンション統計データ
- パース
- 土地地図商品依頼画面
- マンション指定商品依頼
- 地図印刷
- リスト表示
- 終了

横 3150m, 縦 3150m



ご担当者名(半角)

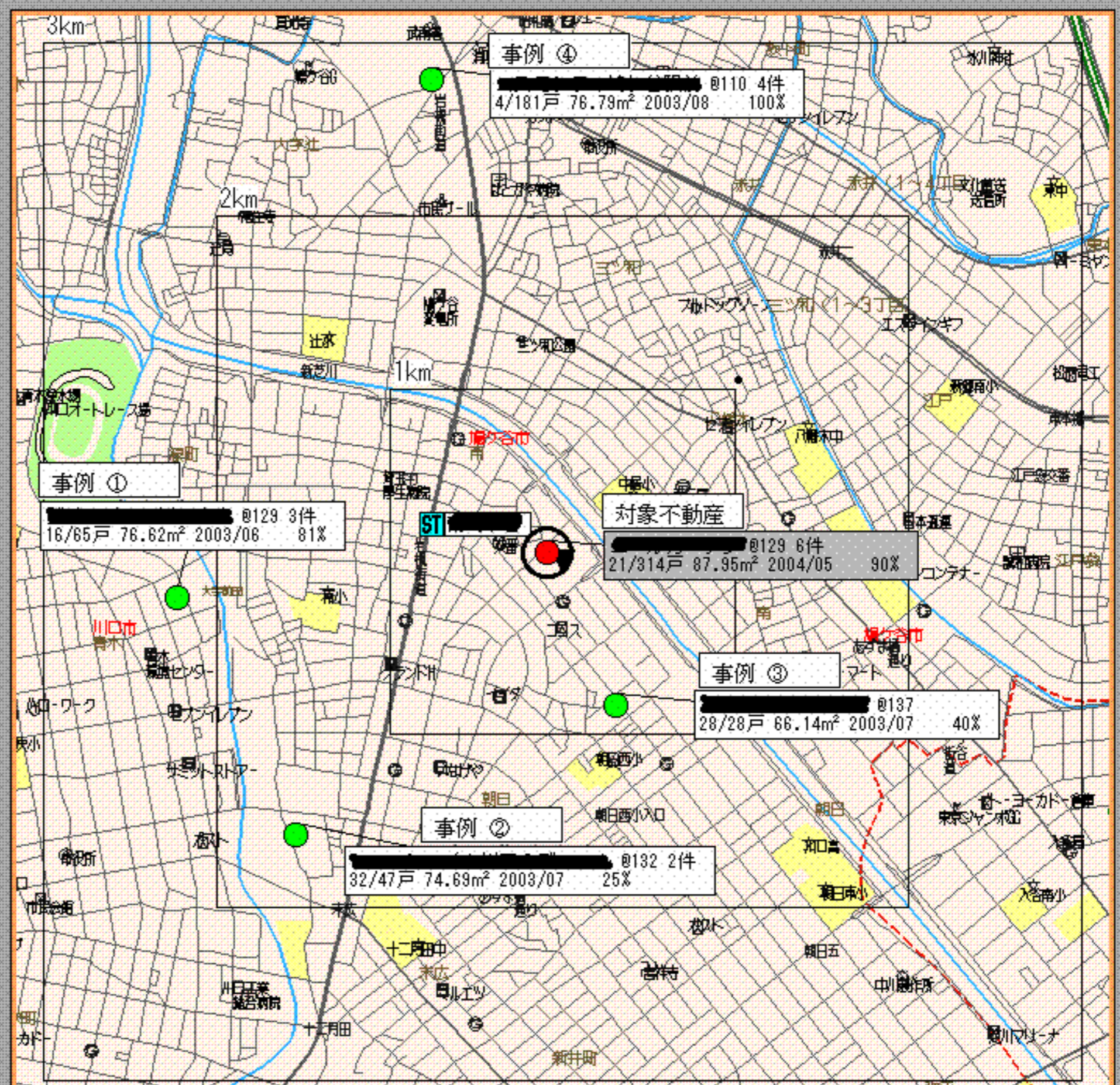
ヤマグチ タシ

検索地名

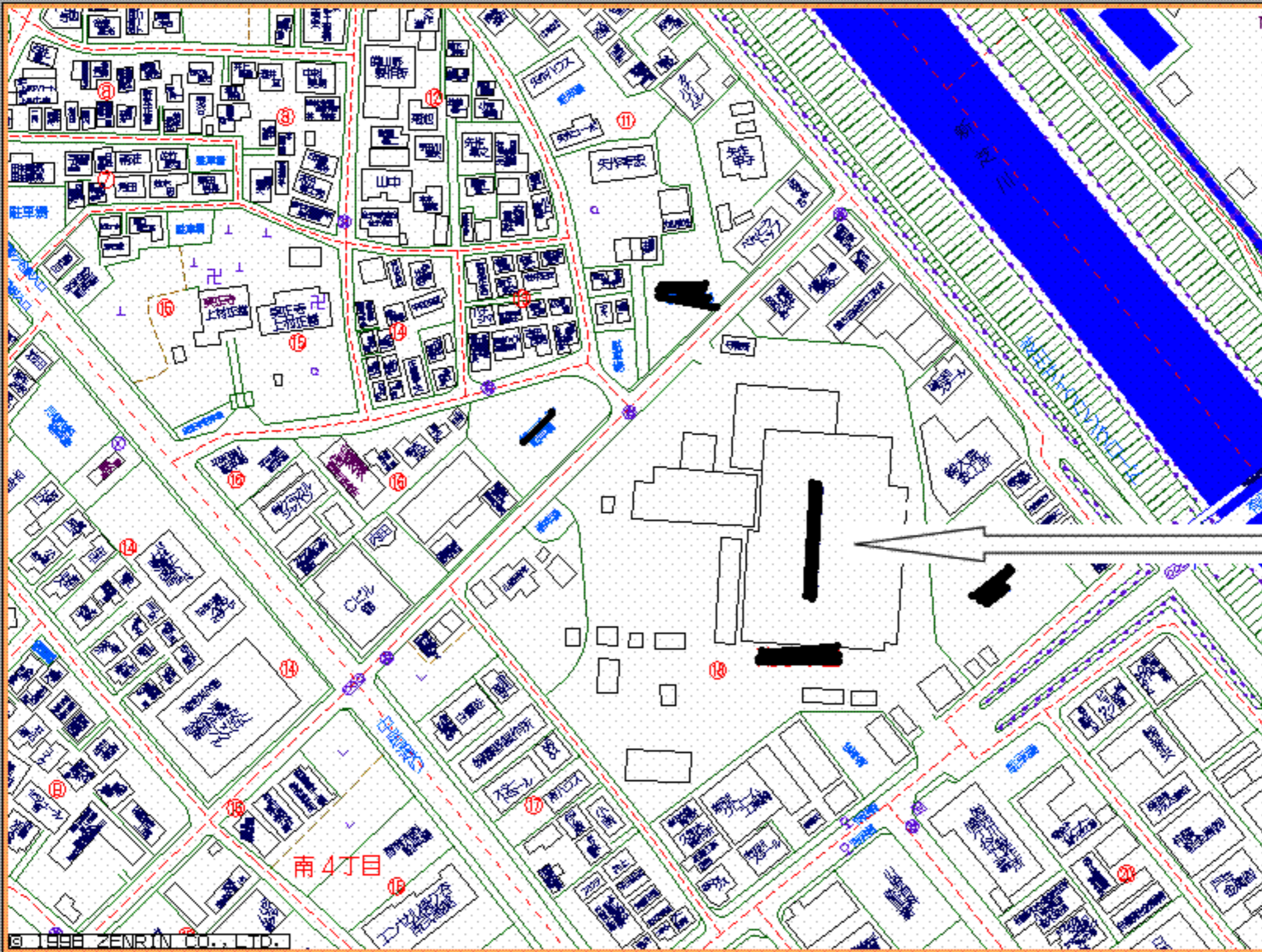
■■■■ 3-18

- 分譲予定 0件
- 分譲後1年以内 6件
- 分譲後1-2年 16件
- 分譲後2-3年 0件

□の物件は位置が正しくない場合があります



(横 400m, 縦 300m)



南4丁目

© 1998 ZENRIN CO., LTD.

本件はサンプルであり、

写真や地図は実際の物件とは異なっておりますのでご注意ください。



〇〇マンション

標準住戸 3F 2号 単価 125.1 万円

別紙-I

Table with columns for location (方位), floor (No.), and unit type (西, 南西), containing numerical data for price, area, and ratio across various units.

Summary table on the right side showing floor counts and percentages for various price ranges (e.g., 10,000 ≤ P, 9,000 ≤ P < 10,000, etc.) and a total summary row at the bottom.

