

# TAS マンション評価レポート



## ●●株式会社

〒 123-4567  
住所：〇〇県〇〇市〇〇町☆丁目☆番☆号  
TEL : 123-45-6789  
FAX : 987-65-321

評価額 **28,600,000円** 単価(壁芯): 474,688円/㎡ 156.92万円/坪

評価額はあくまでも推計値です。この価格での売買等を保証するものではありません。  
㎡単価は1円未満は切り捨て、坪単価は1坪=3.3058㎡とし10円単位で四捨五入しています。  
(内法)で専有面積を入力した場合の単価は壁芯換算にて表示しています。

## 建物情報

マンション名	●●●●マンション		
所在地	神奈川県川崎市川崎区砂子◇-○-△		
最寄沿線	*1 京浜急行電鉄本線	最寄駅名	京急川崎駅
徒歩(停歩)時間	*2 ●分	バス所要時間	-
建物構造	*3 SRC(鉄骨鉄筋コンクリート造)	総階数	*4 3階建
総戸数	*5 30戸	竣工年月	*6 2000年03月
施主	*7 株式会社○○○	施工会社	株式会社○○建設
権利	*8 所有権		

- \*1 沿線駅名はユーザが変更しない限り、原則として分譲時のマンションカタログの物件概要に記載されている沿線駅名を表示します。
- \*2 徒歩時間は、1分80mで表記します。
- \*3 建物構造が複数併記してある場合、分譲時のマンションカタログの先頭の建物構造を記載します。
- \*4 総階数は、外観上の階層を優先しますので、建築法上の表記と異なる場合があります。
- \*5 総戸数は分譲時のマンションカタログに記載に準拠します。非分譲分等を含まない場合は、総戸数と実数が異なります。
- \*6 竣工年月は、分譲時マンションカタログに準拠しています。実際は竣工年数がずれ込むことがあります。
- \*7 施主および施工会社が複数併記してある場合、分譲マンションカタログの先頭の施主および施工会社を記載します。
- \*8 権利は、分譲時のマンションカタログに記載されている権利を表示します。

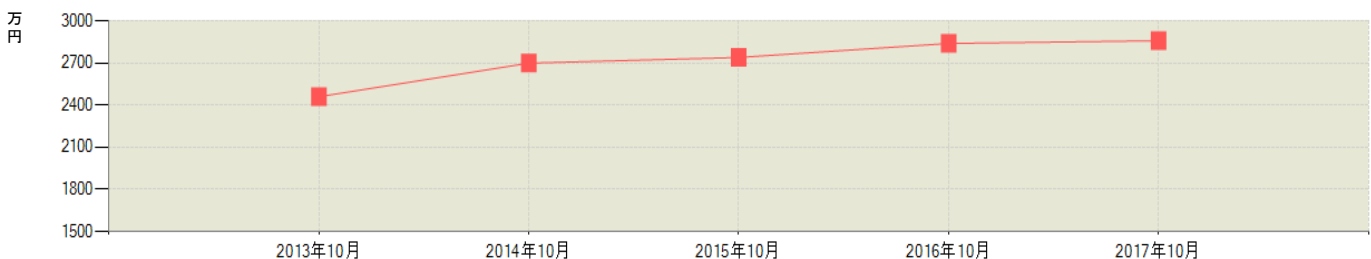
## 部屋情報

専有面積	*9 60.25㎡(壁芯)	バルコニー(専用庭)面積	12.50㎡
間取り	*10 3LDK	所在階	*11 5階
方位/角部屋	*12 南東	部屋別調整	*13 100%

- \*9 「壁芯」とはマンションの専有面積を壁の中心を基準にして計算する方法です。一方、登記簿に記載されている「内法」とは、マンションの専有面積を壁の内側(正味)を基準にして計算する方法です。
- \*10 Lはリビングルーム、Dはダイニングルーム、Kはキッチン、Sはサービスルームを示します。
- \*11 所在階は、外観上の所在階を優先しますので、建築法上の表記とは異なる場合があります。
- \*12 方位は、基本的にメインバルコニーの向きを示します。
- \*13 評価対象の部屋の状態により100%を基準として調整率を表示します。

## 価格推移グラフ

当該マンションの理論価格の推移を表現します。理論価格はヘドニック法によります。



ヘドニック法とは不動産価格がさまざまな機能や性質によって決定されるとみなし個々の特性が不動産価格に与える寄与度を計量分析し、その特性ごとの金額換算値を求める方法。

## 備考

## 当該マンションの販売履歴

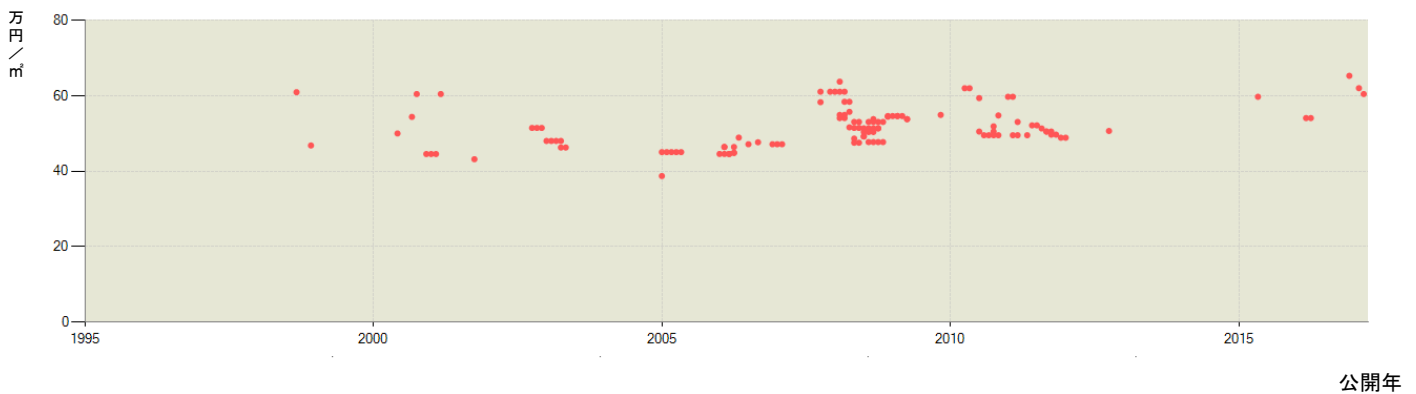
販売履歴は当該マンションで実際に過去流通した部屋の情報を掲載します。

番号	公開年月	販売価格	専有面積	間取り	m <sup>2</sup> 単価	坪単価	バルコニー (専用庭)面積	階数	方位	位置
☆ 1	2017年04月	3,880万円	64.12m <sup>2</sup>	1LDK	60.51万円/m <sup>2</sup>	200.04万円/坪	11.05m <sup>2</sup>	7階	-	
2	2016年04月	3,980万円	73.52m <sup>2</sup>	1DK	54.13万円/m <sup>2</sup>	178.96万円/坪	7.14m <sup>2</sup>	8階	-	
3	2015年05月	4,480万円	74.93m <sup>2</sup>	2LDK	59.79万円/m <sup>2</sup>	197.65万円/坪	9.97m <sup>2</sup>	9階	-	
4	2012年10月	3,800万円	74.93m <sup>2</sup>	3LDK	50.71万円/m <sup>2</sup>	167.65万円/坪	9.97m <sup>2</sup>	10階	-	
5	2012年01月	2,880万円	60.91m <sup>2</sup>	2LDK	47.28万円/m <sup>2</sup>	156.31万円/坪	4.55m <sup>2</sup>	11階	-	

☆は成約事例を示します。成約事例の場合は公開年月欄には成約年月が、販売価格欄には成約事例が表示されます。

## 当該マンション(販売履歴)のm<sup>2</sup>単価推移グラフ

当該マンションの1m<sup>2</sup>あたりの販売単価推移を時系列に表記したグラフです。



## 当該マンションの賃貸履歴

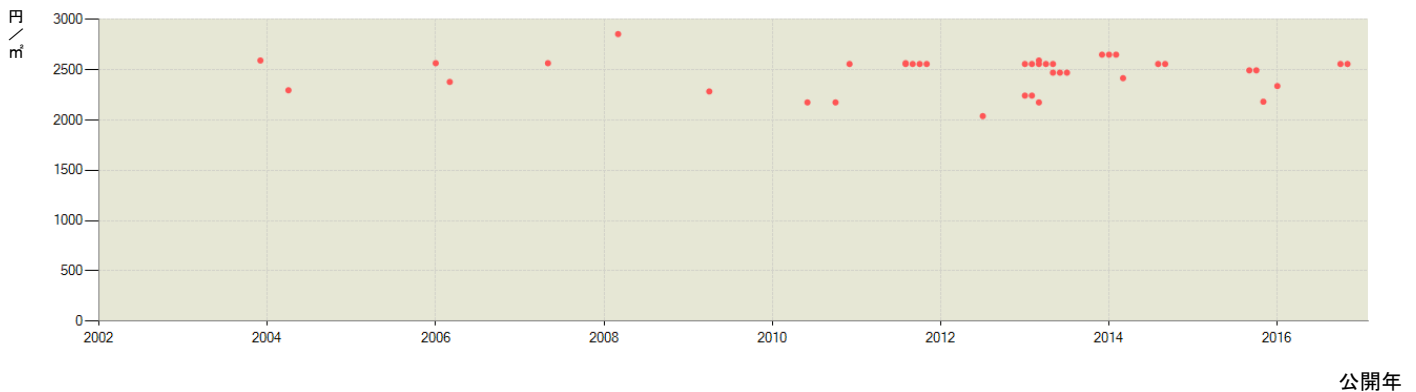
賃貸履歴は当該マンションで実際に過去流通した部屋の賃貸情報を掲載します。参考利回りにご利用できます。

番号	公開年月	賃料	専有面積	間取り	m <sup>2</sup> 単価	坪単価	管理費	階数
1	2016年11月	14.80万円	57.84m <sup>2</sup>	2LDK	2,558円/m <sup>2</sup>	8,458円/坪		1階
2	2016年01月	15.00万円	64.12m <sup>2</sup>	3LDK	2,339円/m <sup>2</sup>	7,733円/坪	10,000円	2階
3	2015年11月	14.00万円	64.12m <sup>2</sup>	3LDK	2,183円/m <sup>2</sup>	7,217円/坪	10,000円	3階
4	2014年09月	14.80万円	57.84m <sup>2</sup>	2LDK	2,558円/m <sup>2</sup>	8,458円/坪		4階
5	2014年03月	15.50万円	64.12m <sup>2</sup>	3LDK	2,417円/m <sup>2</sup>	7,991円/坪	10,000円	5階

※参考利回り = 賃料 × 12ヵ月 ÷ 調査額

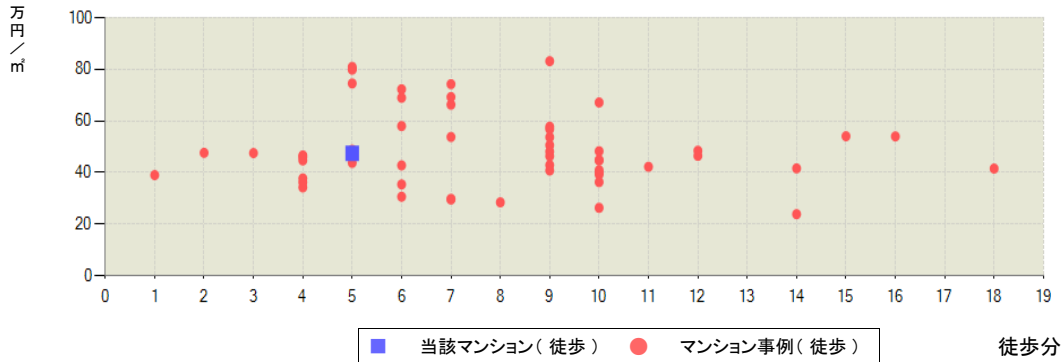
## 当該マンションの賃貸履歴

当該マンションの1m<sup>2</sup>あたりの賃貸単価推移を時系列に表記したグラフです。



## 当該地区のマンション各種価格帯グラフ

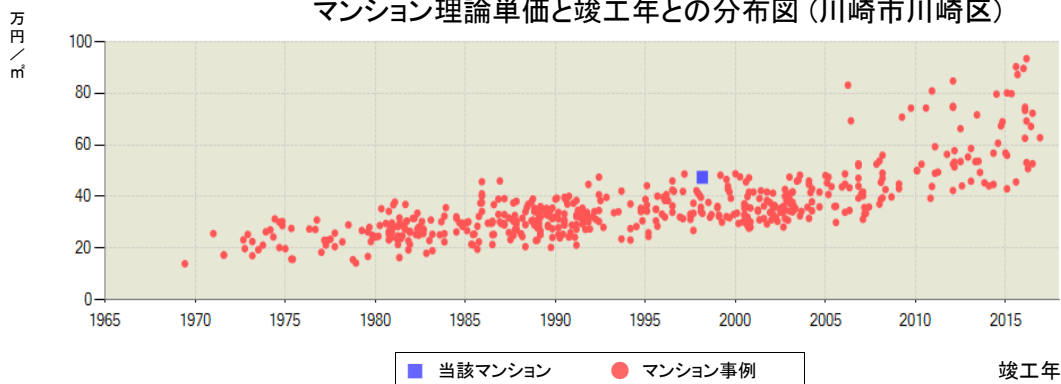
### マンション理論単価と徒歩分との分布図 (京急川崎駅)



左のグラフは対象マンションと最寄駅を同じくするマンションの「駅からの徒歩分」と「理論単価」の関係を示しており、一般的には駅に近いほど理論単価は高くなる傾向にあります。当該マンションが他のマンションより高い位置にある場合は、対象マンションのグレードが他のマンションより高いことを一般的には示します。

- 【理論単価の算出条件】
- ①間取り 2LDK
  - ②専有面積 50㎡
  - ③階数 中間層
  - ④計算方法 ヘドニック統計分析

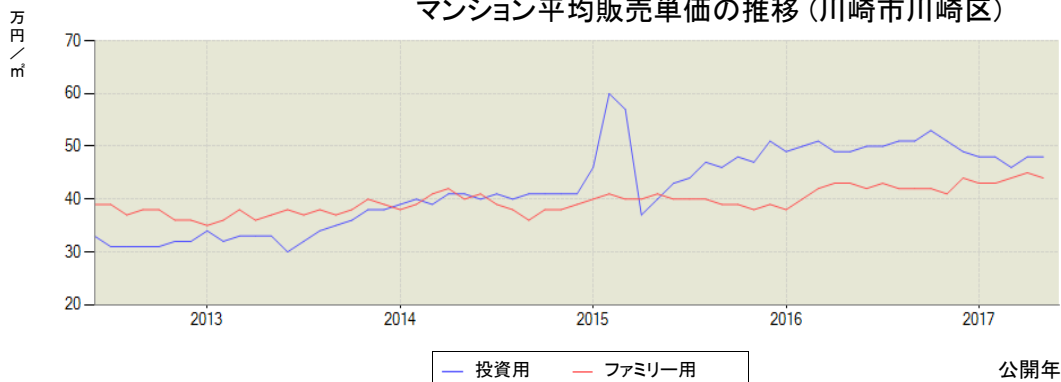
### マンション理論単価と竣工年との分布図 (川崎市川崎区)



左のグラフは対象マンションの所在する市区町村内のマンションの「竣工年」と「理論単価」の関係を示しており、一般的には竣工年が新しいほど理論単価が高くなる傾向にあります。当該マンションが他のマンションより高い位置にある場合は、対象マンションのグレードや立地が他のマンションより良いことを一般的には示します。

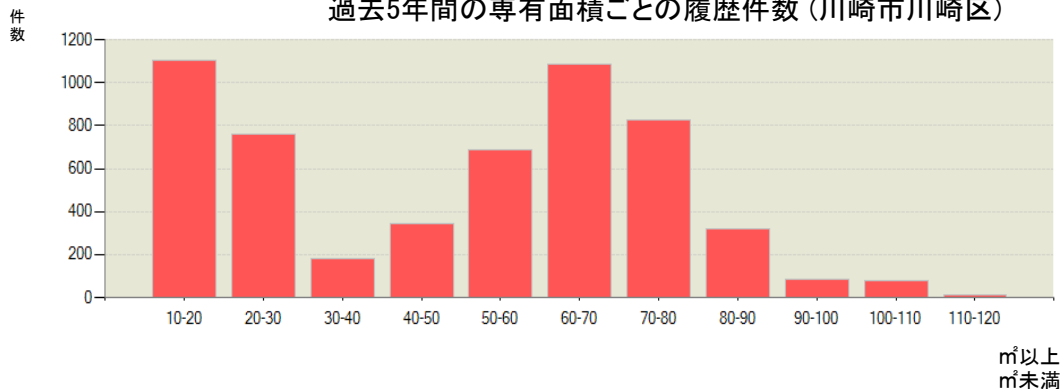
- 【理論単価の算出条件】
- ①間取り 2LDK
  - ②専有面積 50㎡
  - ③階数 中間層
  - ④計算方法 ヘドニック統計分析

### マンション平均販売単価の推移 (川崎市川崎区)



左のグラフは対象マンションの所在とする市区町村のマンションのファミリー用と投資用の価格推移を示しています。ファミリー用は購入者が居住用のために購入すると思われるマンションで、ここでは専有面積が30㎡以上80㎡以下のものをファミリー用としています。また、投資用とは賃貸に供する目的で購入すると思われるマンションで、ここでは専有面積が30㎡未満のものを投資用としています。

### 過去5年間の専有面積ごとの履歴件数 (川崎市川崎区)



左のグラフは対象マンションの所在する市区町村の販売履歴の件数を専有面積別に表したものです。当該市区町村ではどの程度の専有面積のマンションが流通したかが分かります。

## 周辺マンションの事例の概要

番号	マンション名 所在地	公開年月 ㎡単価	専有面積 間取り	総階数・所在階 竣工年月	構造 権利	最寄駅 徒歩分
①	〇〇〇川崎 神奈川県川崎市川崎区東田町◇□	201●年03月 49.97万円	71.84㎡ 2LDK	●階建1階部分 19●●年10月	SRC 所有権	川崎駅 徒歩8分
②	△△△川崎 神奈川県川崎市川崎区本町○ー□ー◎	201●年01月 48.20万円	72.20㎡ 3LDK	●階建7階部分 19●●年07月	RC 所有権	京急川崎駅 徒歩4分
③	□□□川崎 神奈川県川崎市幸区大宮町○ー□	201○年10月 65.73万円	75.76㎡ 2SLDK	●階建3階部分 20●年06月	RC 所有権	川崎 徒歩3分
④	◎◎◎川崎 神奈川県川崎市幸区大宮町○ー□	20△年02月 64.89万円	69.04㎡ 3LDK	●階建1階部分 19●年10月	SRC 所有権	川崎駅 徒歩4分
⑤	◇◇◇川崎 神奈川県川崎市川崎区本町○ー□ー◎	20X年12月 53.14万円	62.10㎡ 3LDK	●階建1階部分 20●年09月	SRC 所有権	京急川崎駅 徒歩10分

## 周辺事例マップ

●●●●マンション(当該マンション)



当該マンション



周辺マンション事例



最寄駅



当該地図を印刷して第三者に提供する場合、複製による転用は一切禁止します。

地図画像については、株式会社ゼンリンの許諾を受けております。(許諾番号：Z11LD第334号)

# マンション評価レポート

## <免責事項>

1. 本レポートは、株式会社タスが、本レポートを利用するTAS-MAP会員（不動産評価Webサイト「TAS-MAP」の利用約款に同意した方をいうものとします。）への情報提供のみを目的として作成したものであり、特定の不動産の売買・賃貸借および投資の推奨、勧誘または申込みを目的としたものではありません。
2. 本レポートは、特定の個人のための不動産売買・賃貸借・投資判断に向けられたものではなく、また本レポートを受領される個々のTAS-MAP会員およびそのお客様の財務状況、ニーズもしくは不動産売買・賃貸借・投資の目的を考慮して作成されているものではありませんので、すべての不動産売買・賃貸借・投資を行う人々にとって適切とは限りません。
3. 本レポートの不動産価格情報は、何らの公的な効力や私的な拘束力を有するものではなく、不動産の鑑定評価に関する法律の「鑑定評価」又は宅地建物取引業法第34条の2第1項第2号の「売買すべき価額又はその評価額」に該当するものではありません。
4. 本レポートに含まれる情報は、TAS-MAP会員およびそのお客様が必要とするすべての情報を含むことを意図したものではありません。
5. 株式会社タスは本レポートに掲載された情報の正確性・信頼性・完全性・妥当性・適合性について、いかなる表明・保証をするものではなく、一切の責任又は義務を負わないものとします。
6. 本レポートに含まれる情報は、不動産市場や経済環境の変化等のために、最新のものではなくなる可能性があります。
7. 本レポート内で直接または間接的に取り上げられているデータ、表、グラフは、景気の変動や不動産相場状況の変化およびそれらに関する外部評価の変化、金利・為替の変動等の要因により、変動するリスクがあります。
8. 本レポート内で示すデータ、表、グラフの表示・表現・体裁・内容等は予告なしに変更されることがあり、また、株式会社タスは本レポート内に含まれる情報等を更新する義務を負うものではありません。
9. 本レポート内のデータ等は、異なる情報源及び方法に基づき他社等が別途作成するレポートに示されるものと乖離する場合があります。
10. 株式会社タスは、TAS-MAP会員およびそのお客様が本レポートを利用したことまたは本レポートに依拠したことによる結果のいかなるもの（直接・間接の損失、逸失利益及び損害を含むがこれらに限られない）についても一切責任を負わないとともに、本レポートを直接・間接的に受領するいかなる個人・法人に対しても法的責任を負うものではありません。
11. 不動産売買・賃貸借・投資の最終判断はTAS-MAP会員およびそのお客様自身においてなされなければならない、取引に対する一切の責任はTAS-MAP会員およびそのお客様にあります。
12. 本レポートに含まれる情報は、将来の実績・効果を示唆または保証するものではありません。

## <知的財産権>

本レポートの情報等に係る一切の知的財産権は、株式会社タスまたは株式会社タスに知的財産権の使用を許諾している権利者に帰属します。

### 本評価システムの評価方法について

本評価システムは、統計手法のひとつであるヘドニックアプローチにて求めた理論価格をもとに、当該マンションの販売履歴及び周辺の類似マンション販売履歴の地域特性を加味して評価額を求めています。

人が売買や評価を行う場合はどうでしょうか。

「〇〇駅徒歩10分で築10年のマンション」の相場は通常存在します。しかし、特定の「△△マンションはいくらか」となれば、相場だけではなく、そのマンションのもつ過去の販売履歴や周辺の類似マンションの販売履歴も加味して最終的に価格が決定されるでしょう。

本評価システムはヘドニックアプローチにより求められる理論価格に豊富な履歴を加味するという、人が行う評価方法を再現したものといえます。

マンションは立地が固定されているため、まったく同じマンションは存在せず、価格に影響を及ぼす要因は多様であると考えられ、これら個々の要因がどれだけ価格に影響を与えているかを把握するにはヘドニックアプローチは有効な手段とされています。

具体的には、マンション価格を、専有面積や間取り、所在階数、築年数、駅からの距離などの属性で統計的に説明する方法です。ヘドニックアプローチにより求められるモデル式に当該マンションの属性を代入することにより、理論価格を求めることができます。

しかしながら、ここで求められた理論価格は当該マンションと同様のマンションの標準価格であり、当該マンションがもつ個別性を全て反映しているとはいえません。

そこで、当評価システムは豊富な販売履歴を背景に、当該マンションの販売履歴を、当該マンションの履歴がない場合は、周辺の類似マンション販売履歴の地域特性を加味することによりそのマンションの個別性を反映させて評価額としています。

