

# 価格査定書〔A〕

査定日 平成 年 月 日

株式会社リノホーム福岡

(マンション用)

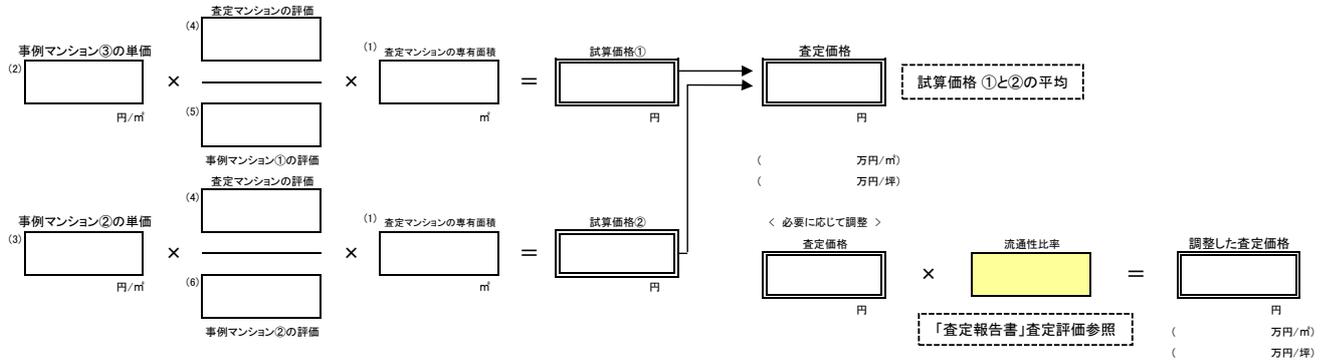
価格査定員

担当者

## 第1 査定マンションと事例マンション

	所在地	専有面積	成約価格	単価	成約年月日	備考
査定マンション		(1) 登記・販売	m <sup>2</sup>			
事例マンション①		登記・販売	m <sup>2</sup>	万円		※西日本レインズ成約事例参照
事例マンション②		登記・販売	m <sup>2</sup>	万円		※西日本レインズ成約事例参照

## 第2 計算式



## 第3 マンション条件格差表

項目	格差	査定評価	事例①評価	事例②評価
[0は照準評点(100点)を示す]				
イ 徒歩圏 最寄駅または中心街へ徒歩で	~3分 ~ 6分 ~ 10分 ~ 15分			
ロ バス圏 最寄り駅または中心街へバスで	~10分 ~ 15分 ~ 20分~	a+b	a+b	a+b
ロ バス圏 バス停へ徒歩で	~3分 ~ 6分 ~ 10分 ~ 17分			
注一 査定物件が徒歩圏(徒歩で15分以内)の場合は事例物件も同じ徒歩圏で選ぶ 査定物件がバス圏(徒歩圏外)の場合は事例物件も同じバス圏で選ぶ				
2. 周辺環境	優る ~ 普通 ~ やや劣る ~ 劣る ~ 特に劣る (優良住宅地) (一般住宅地) (商住混在) (工住混在) (雑居施設あり)			
3. 土地についての権利	所有権 地上権 賃借権 0 -5 ~ -10			
4. 経過年数 (月数は6捨7入による)	1年 2年 3年 4年 5年 6年 7年 8年 9年 10年 +13.5 +12 +10.5 +9 +7.5 +6 +4.5 +3 +1.5 0 11年 12年 13年 14年 15年 16年 17年 18年 19年 20年 -1.5 -3 -4.5 -6 -7.5 -9.5 -11.5 -13.5 -15.5 -17.5 21年以上(1年ごとに-2.5を加算)			
5. 建物のエントランス	優る ~ 普通 ~ 劣る +2 0 -2			
6. 建物の外壁仕上材	優る(タイル貼り)~普通(吹付タイル)~劣る(リシン吹付) +3 0 -3			
7. 室内の仕上げ・保守状況	優る ~ 普通 ~ 劣る +2 0 -2			
8. リビング・ダイニング・ルームの広さ	約12畳以上 ~ 約8畳以上12畳未満 ~ 約8畳未満 +2 0 -2			
9. 部屋の形状(柱、はりの位置、天井高、台所間仕切)	優る ~ 普通 ~ 劣る +2 0 -2			
10. 収納のし易さ(収納間口約1.8mを1ヶ所とする)	3ヶ所以上 ~ 2ヶ所 ~ 1ヶ所 +1 0 -1			
11. 冷・暖房対応(コンセント・スリプ穴)	3ヶ所以上 ~ 2ヶ所 ~ 1ヶ所 なし +1 0 -1 -5			
12. 給湯設備	3ヶ所以上 ~ 2ヶ所 ~ 1ヶ所 0 -1 -3			
13. 外からの騒音・振動(室内で測定)	普通 ~ 有 ~ 極端に有 0 -5 -15			
合計				
査定マンション評価 →	100 +		= (4)	点
査定マンションの評価② →	100 +		= (5)	点
査定マンションの評価③ →	100 +		= (6)	点

項目	格差	査定評価	事例①評価	事例②評価
[0は照準評点(100点)を示す]				
14. 階層 イ. エレベーター付きのマンション ロ. 階段のみのマンション	1F 2F 3F 4F以上1Fごとに -3 -0.5 0 +0.5を加算 1F 2F 3F 4F 5F~ -2 0 -1 -4 -7~			
注一 査定物件がエレベーター付のマンションの場合は事例物件もエレベーター付きのマンションを選ぶ 査定物件が階段のみのマンションの場合は事例物件も階段のみのマンションを選ぶ 1Fに専用庭があるときは「22.施設等」で加算				
15. 開口部の方位 (共用廊下側開口部除く)				
16. 日照・通風の阻害度	無 ~ 有 ~ 極端に有 0 -5 -10			
17. バルコニーの広さ	25m <sup>2</sup> 以上 10m <sup>2</sup> 以上25m <sup>2</sup> 未満 6m <sup>2</sup> 以上10m <sup>2</sup> 未満 6m <sup>2</sup> 未満 +4 +2 0 -2			
18. 管理員の勤務体験	日勤 巡回 巡回 巡回 巡回 (週5回)(週3回~週4回)(週2回以下)なし +2 0 -3 -5 -8~			
19. 管理組合の活動	優る ~ 普通 ~ 劣る ~ 特に劣る +3 0 -3 -7			
20. 保守・清掃の程度	優る ~ 普通 ~ 劣る +2 0 -2			
21. 大規模修繕の対応(外壁・屋上防水)	済 済 未済 未済 修繕積立金 (組合借入金無)(組合借入金有)(築後10年以内のもの) 築後10年を超えるもの 制度無 +3 +2 0 -3 -5			
22. 施設等	自転車置場無 集会所有 専用トランクルーム有 (テニスコート等) -1 +2 +2 セキュリティ設備 敷地内駐車場即時使用可 専用庭有 (オートロック等) +2~+5 +1~+3			
23. その他	店舗・住戸混在マンション 組合収入施設有 近隣に日用品店 特に優れた眺望景観有 -1~-3 +1~+3 -3 +1~+5			