

# マンション評価レポート

M a n s i o n P r o f i l e

有限会社ジョイコンサルティング

東京都新宿区百人町1-5-4 東都ビル201号

〒03-5941-7228

評価額 **6,200,000円**

単価(壁芯) : 381,644円 / m<sup>2</sup> 約126万円 / 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。  
 m<sup>2</sup>単価は1円未満は切り捨て、坪単価は1坪=3.3058m<sup>2</sup>とし1000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	マドレーヌ南荻窪		
所在地	東京都杉並区南荻窪 3 - 3 1 - 2 5		
最寄沿線 *1	中央本線	最寄駅名	荻窪駅
徒歩(停歩)時間 *2	8分	バス所要時間	-
建物構造 *3	RC (鉄筋コンクリート造)	総階数 *4	5階
総戸数 *5	26戸	竣工年月 *6	1987年03月
施主 *7	-	施工会社	東鉄工業

- \*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 1分80mで表記しています。
- \*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ています。
- \*4 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の記載に準拠します。非分譲分等を含まない場合は、総戸数と実際が異なります。
- \*6 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ています。

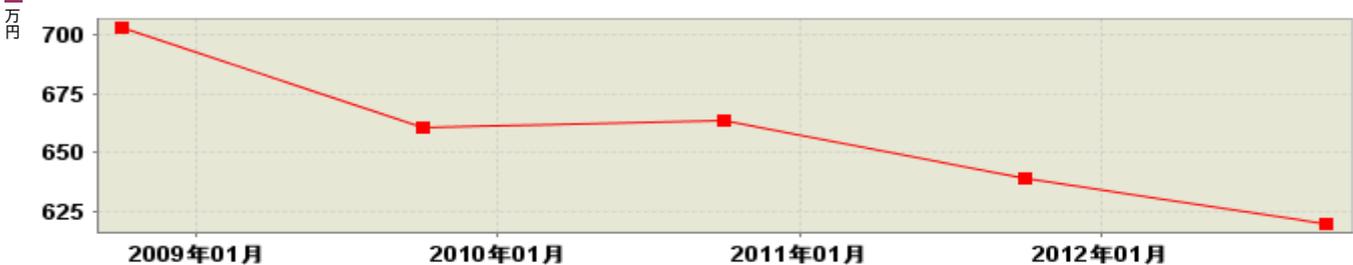
## 部屋情報

専有面積 *8	16.24m <sup>2</sup> (壁芯)	バルコニー(専用庭)面積	3.07m <sup>2</sup>
間取り *9	1R	所在階 *10	2階
方位 / 角部屋 *11	東	部屋別調整 *12	100%

- \*8 「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。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をいいます。
- \*9 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。
- \*10 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。
- \*11 基本的にメインバルコニーの向きを示します。
- \*12 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

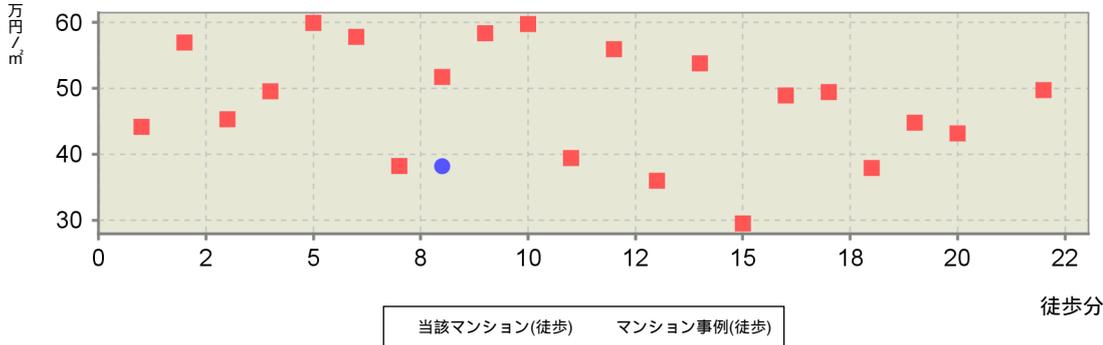
【本サービスにより提示される評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律の「鑑定評価」に該当するものではありません】  
 【ご提供する情報は、個人情報が含まれる場合がありますので、取り扱いには十分ご注意ください】



評価実施日 : 2012年10月16日

当該地区のマンション各種価格帯グラフ

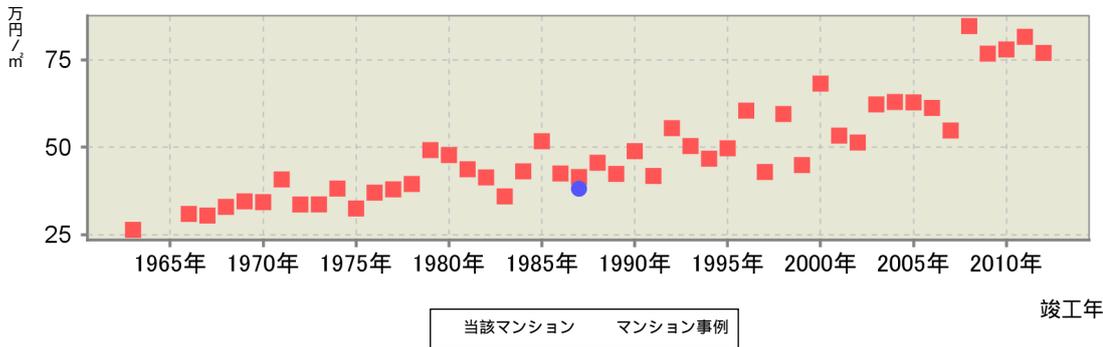
マンション理論単価と徒歩分との分布図(荻窪駅)



左のグラフは対象マンションと最寄駅と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】  
 間取り 2LDK  
 専有面積 50㎡  
 階数 中間層  
 計算方法 ヘドニック統計分析

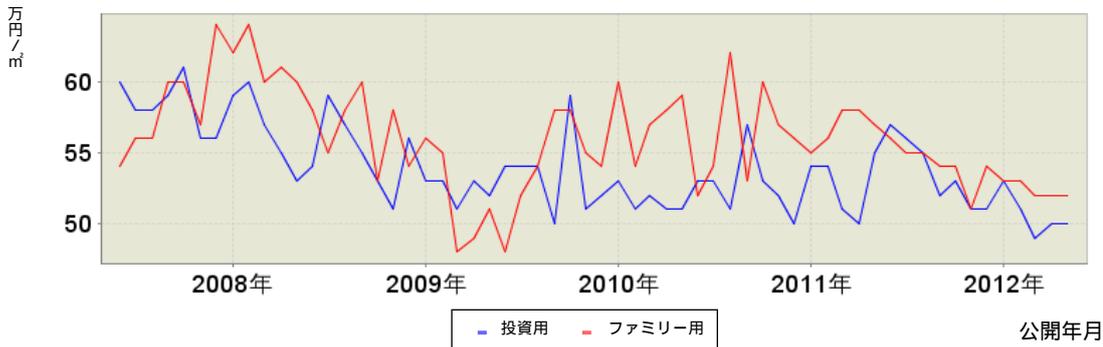
マンション理論単価と竣工年との分布図(杉並区)



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言えます。

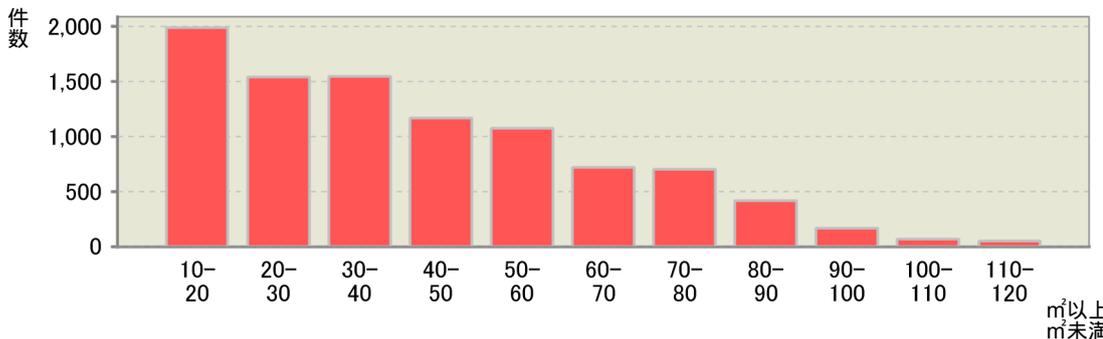
【理論単価の算出条件】  
 間取り 2LDK  
 専有面積 50㎡  
 階数 中間層  
 計算方法 ヘドニック統計分析

マンション平均販売単価の推移(杉並区)



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(杉並区)



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。

【本サービスにより提示される評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律の「鑑定評価」に該当するものではありません】  
 【ご提供する情報は、個人情報が含まれる場合がありますので、取り扱いには十分ご注意ください】

評価実施日 : 2012年10月16日

## 周辺マンション事例の概要

階数	マンション名 所在地	m <sup>2</sup> 単価 竣工年月	最寄駅 徒歩分	専有面積/バルコニー面積 間取り	構造 総階数・所在階	方位 位置
	ライオンズマンション西荻南 東京都杉並区西荻南1-19-20	37.75万円/m <sup>2</sup> 1982年02月	西荻窪駅 徒歩7分	29.14m <sup>2</sup> /1.9m <sup>2</sup> 1DK	RC 5階建3階部分	-
	セザール西荻 東京都杉並区西荻南4-31-3	38.69万円/m <sup>2</sup> 1982年07月	西荻窪駅 徒歩6分	18.87m <sup>2</sup> / 1R	RC 5階建1階部分	-
	メインステージ西荻窪 東京都杉並区宮前3-31-21	37.04万円/m <sup>2</sup> 1991年06月	西荻窪駅 徒歩10分	16.2m <sup>2</sup> /0.99m <sup>2</sup> 1R	RC 3階建2階部分	-

## 周辺事例マップ

マドレーヌ南荻窪(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。

地図複製利用 許諾番号 : Z07LA - 第50号

【本サービスにより提示される評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律の「鑑定評価」に該当するものではありません】  
 【ご提供する情報は、個人情報が含まれる場合がありますので、取り扱いには十分ご注意ください】

## Mansion Profile

### 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等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性を反映させて評価額としています。