

# マンション価格査定計算書

山田 太郎 様

下記 マンションの価格査定を以下のように実施・計算をさせていただきましたので、ご報告申し上げます。

## 査定依頼物件の概要

B	建物の名称	サンプルマンション	部屋番号	105
	新築販売時期	平成1年5月15日	建物構造	鉄筋コンクリート造階6建
	査定実施日	平成16年10月23日	新築時価格	2800万円
	築後年数	15.42年		

## 事例物件の概要及び固有耐用年数

下記の事例物件の新築時期・新築時売買価格と中古取引時期及び同価格とから固有耐用年数を計算しました。事例が複数ある場合はその平均値を利用しました。

添付の流通償却率表で、ご確認の場合、築後年数（X軸1以上）と残価率（該当築年の列内（0.1～0.9999）取引価格/新築時価格）の近似値から固有耐用年数（1～160）の該当Y軸値を検索します。

	事例 ①	事例 ②	事例 ③	事例 ④	事例 ⑤
部屋番号	101	201	301	401	501
新築時売買価格A	2700万円	2800万円	2850万円	2870万円	2930万円
間取構成	3LDK	3LDK	3LDK	3LDK	3LDK
専有面積	73.66㎡	73.66㎡	73.66㎡	73.66㎡	73.66㎡
取引時期C	平成7年2月2日	平成8年6月15日	平成12年8月5日	平成15年6月10日	平成18年12月15日
築後年数 C-B	5.75年	7.08年	11.25年	14.08年	17.58年
取引価格D	2100万円	2050万円	1750万円	1520万円	1350万円
残価率 D/A	0.7778	0.7321	0.614	0.5296	0.4608
固有耐用年数	52.68	52.29	53.11	51.01	52.24

## 平均固有耐用年数による依頼物件の価格査定

添付の流通償却率表から査定時期における築後経過年数と平均固有耐用年数（1～160）との交点（残価率）を求めます。その値に新築時期の売買価格を乗じた価格を計算価格としました。

新築時売買価格	実際の売買価格	2800万円
査定時経過年数	査定実施日 - 新築（表示登記）時期「年」	15.42年
平均固有耐用年数	事例①～⑤の合計値/事例件数	52.1566
計算価格	$E = \text{新築価格} \times \text{残価率} \quad (0.50621) E$	1417万円
減額要因 ①	玄関付近通路の破損部分あり	50万円
減額要因 ②		万円
減額要因 ③		万円
減額要因 ④		万円
減額要因合計額	$F = \text{①} + \text{②} + \text{③} + \text{④}$	F 50万円
査定価格	$= E - F$	1,367万円

静岡県駿東郡清水町徳倉493番地の10

有限会社 相互開発

055-931-4600055-931-8782

査定実施者 相互 次郎