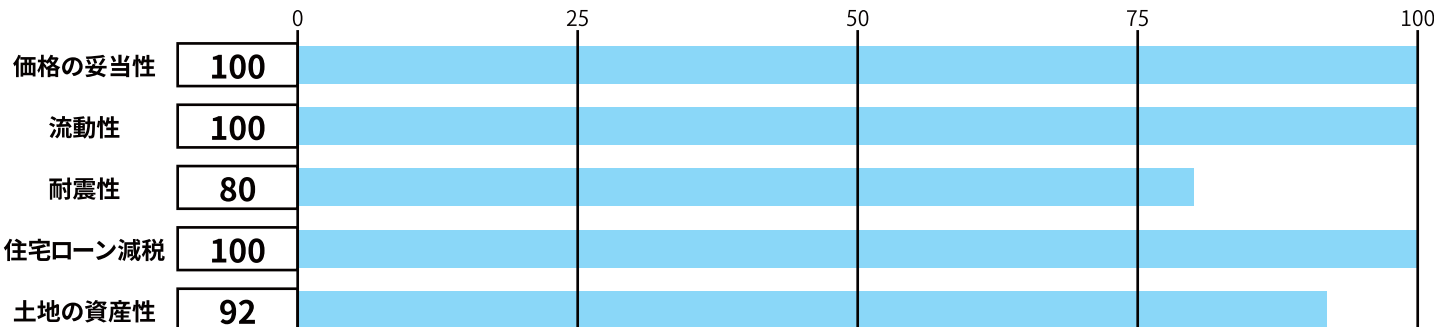


セルフインスペクション 結果報告書(一戸建て)

物件名		サンプル戸建て		価格		4,730 万円		
住所		東京都新宿区西新宿			ローン減税		フラット35	
建築年月		1997年7月	立地適正化計画	なし	築年数	○	○	
					面積	○	○	
土地面積		102.10m2	延床面積	99.36m2	建ぺい率	60.0%	容積率	200.0%



価格	想定価格は、「4,043万円～5,470万円」です。(土地「3,749万円～5,071万円」建物「329万円」※耐用年数を25年として残存価値を計算しています。)		
100	SelfFinでは周辺の取引事例から土地価格を算定し、耐用年数と再調達原価から建物価格を算定しています。売り出し価格は売主の希望売却価格のため、実勢よりやや高くなる傾向があります。		

流動性	街力	2166	全国平均以上の街力です。全国平均は100です。街力そのものには問題ありませんが、地域で計画されている立地適正化計画など都市計画は事前に確認しましょう。
100	最寄り駅とのアクセスもよく、その地域では流動性に問題のない不動産だと思われます。		

耐震性	新耐震基準の物件ですが、2000年6月以前の物件のため、耐震基準を満たさない可能性があります。築20年を超えているので、住宅ローン減税の対象とするには耐震基準適合証明書の取得もしくは既存住宅売買かし保険の加入が必要です。改修工事が必要となる可能性がありますので、不動産売買契約前の建物インスペクションをお勧めいたします。		
80	地震大国日本において、住宅の耐震性確保は最低限必要な性能です。建築年によって耐震性のリスク判定をします。耐震性が確保されていない住宅の流動性は極めて低くなります。		

減税	住宅ローン控除・フラット35とも、対象となる床面積です。その他要件に適合するかについては、建築士による建物インスペクションを実施する必要があります。		
100			

土地の資産性	建ぺい率 容積率違反	特に注意点はございません。
	セットバック	広告にセットバックの表記がなかったため「無」としています。念のため不動産会社への確認することをお勧めします。
	接道	公道・私道の表記がないため、不明としていますが、接道が私道の場合で持ち分がない場合は、私道所有者から通行・掘削の承諾を得る必要があります。
	土地の権利	所有権
92	土地面積	特に注意点はございません。

戸建て住宅の購入には、擁壁の有無、ハザードマップの確認、旗竿地など土地の形状、配管状況など注意すべきポイントがたくさんありますが、これら資産性に大きな影響を与える情報が不動産広告に表示されないことがないので、気になる物件が見つかったら下記不動産会社までお気軽にご相談ください。

当社でも当物件の取り扱いが可能です。物件購入、本査定のご相談は当社へお任せください。

社名	リニューアル仲介株式会社	免許	東京都知事 (2) 93700号
住所	〒163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-1 新宿センタービル38階	電話	03-3346-4329

※本書は、住宅購入予定者や所有者に対する注意喚起が目的です。取引事例比較法を中心に土地の価格を算出し、耐用年数から建物価格を算出しています。実勢に近い判定ができるよう常に改良していますが、本書の内容について当社は一切責任を負いかねますので、ご了承のうえご活用ください。