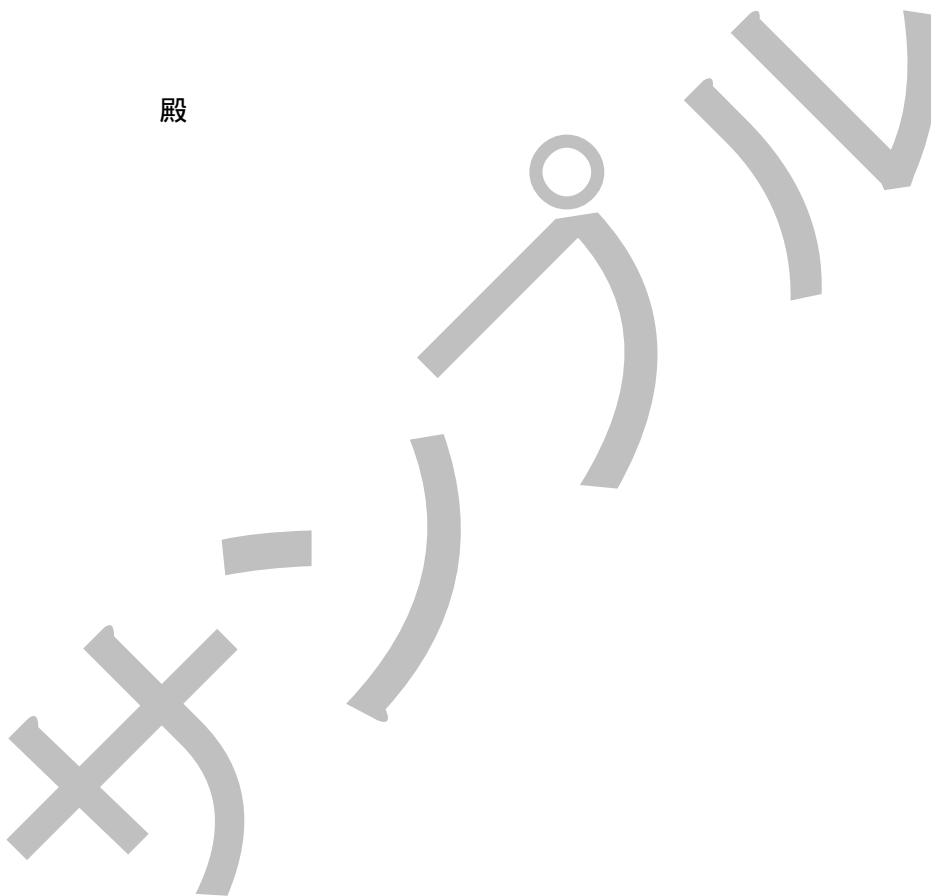


調査報告書

殿



ご依頼いただきました賃貸住宅の賃貸面積（専有面積）当たりの賃料水準について、次の通りご報告申し上げます。

.対象不動産の表示

所在地... 市××区

建物名称...

構造... 鉄筋コンクリート造 ・ 5階建・1棟

種類... 共同住宅50戸

建築年月(入居予定)... 平成 年 月

基準階・基準戸... 上記建物の3階部分

南向・ 305号室・3LDK

専有面積 65.00㎡

.調査結果

対象建物の基準階・基準戸における支払賃料

月額㎡当たり

金 1,747 円也

(総額 113,555 円)

.価格時点

平成15年6月1日

.調査条件

- 1 . 本件調査は、対象建物における基準階・基準戸（3LDK・専有面積65.00㎡）の月額支払賃料を求めるものです。
- 2 . 対象建物における基準階・基準戸の専有面積及び建築概要等は、依頼者御提示の資料に基づいて調査するものとします。

.調査を行った日

平成 年 月

.縁故若しくは特別の利害関係の有無

なし

.添付資料

案内図1・2、現況写真、道路経路図、基準階・基準戸の概要ほか

. 地域要因及び個別的要因

項目	内容
交通接近条件	線 約 500 m (徒歩約 9分程度) 駅 南方 徒歩 1分80m換算
街路条件	南側 幅員約 10m 側 幅員約 m 側 幅員約 m 側 幅員約 m
環境条件	一般住宅、共同住宅等のほか農地も見られる地域
行政的条件	第一種住居地域 準防火地域 建蔽率 60% 容積率 200%
画地条件	間口約 100m 奥行約 55m 略長方形 中間画地
建物の品等	賃貸用マンションとして概ね普通の品等
設備等	駐車場・ゴミ置き場・駐輪場・集会所・BSアンテナ・公園
住宅室内仕上	
・洋室の床	フローリング
・LDKの床	フローリング
・和室の床	畳
・トイレの床	塩ビシート
・洗面脱衣室の床	塩ビシート
・廊下	フローリング
・壁	ビニールクロス
・壁(流し前)	タイル
・天井	ビニールクロス
・天井(和室)	ビニールクロス
・浴室	ユニットバス(追い焚き可)
・洗面室	クッションフロア
・給湯設備	20号ガス給湯器
住戸タイプ	2SLDK・3LDK

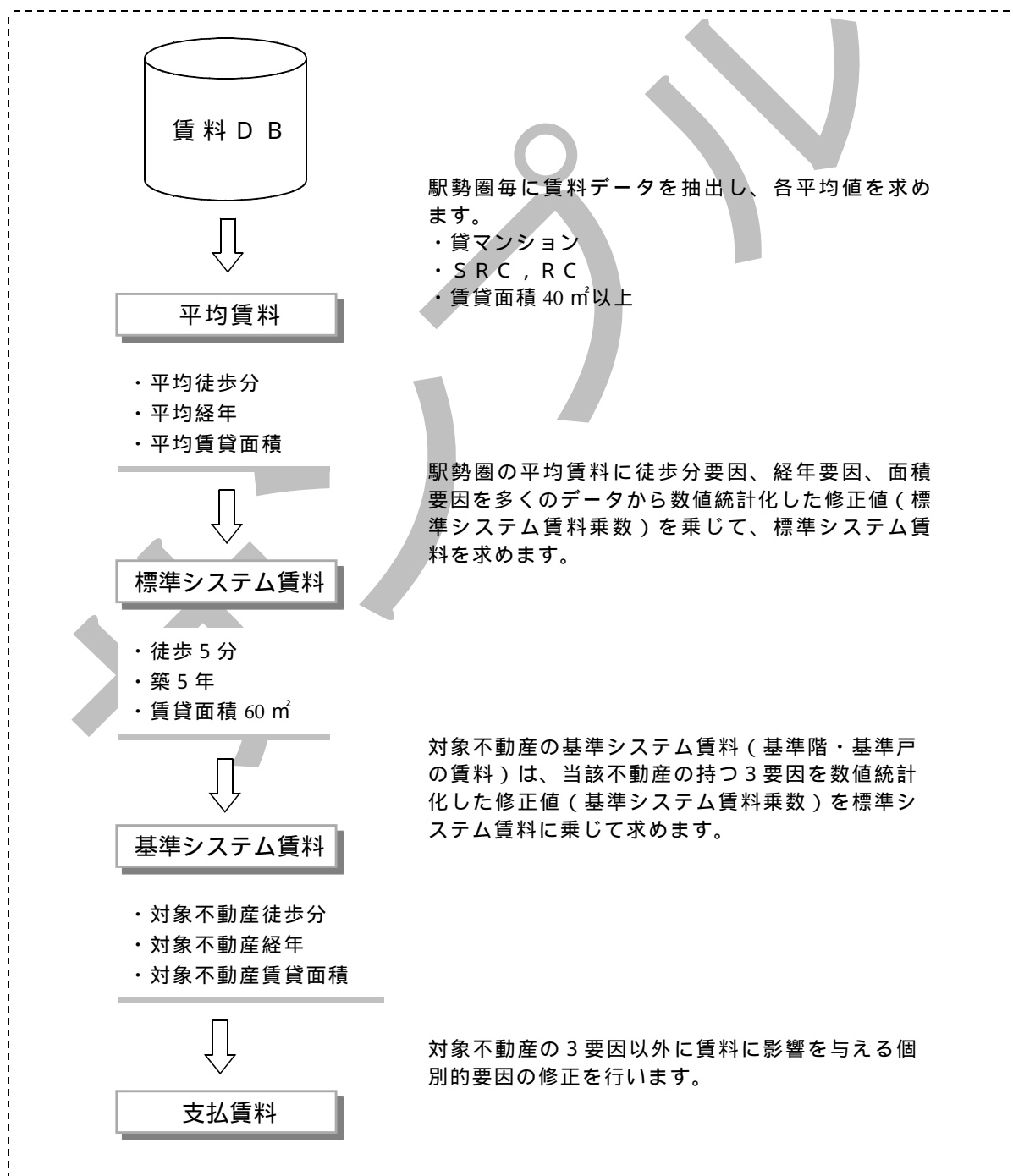
賃料の決定理由の要旨

1. 調査の方針

対象不動産の基準階・基準戸の賃料算定は、当社が保有する神奈川県内約5万件の賃料データを数値統計分析し、最寄駅徒歩5分、建築後5年、面積60㎡の条件における最寄駅勢圏の「標準システム賃料」を求めます。

次にこの「標準システム賃料」から対象不動産の徒歩分、経年、面積の3要因による比較検討より、「基準システム賃料」を求めます。

最後に、「基準システム賃料」に対象不動産の所在する環境、建物の品等々の個別的要因修正を行って賃料を求めます。



3. 基準階・基準戸の支払賃料の決定

最寄駅勢圏の賃料状況

対象不動産は 線 駅 が最寄駅です。
同駅勢圏のマンション賃料は、次の通りです。

平均賃料	1,685 円 / m ²
平均徒歩分	約 9.2分
平均経年	約 12.5年
平均面積	約 58.0 m ²

対象不動産の賃料

イ. 駅勢圏標準システム賃料

		×
平均賃料	標準システム賃料乗数	標準システム賃料
1,685 円 / m ²	1.1037	1,860 円 / m ²

ロ. 対象不動産の3要因

対象不動産が有する3要因は、次の通りです。

最寄駅からの徒歩分	約 9 分
建築後経年	約 10 年
専有面積	65.00 m ²

建築後経年 = 価格時点 - 建築年月日 (小数点以下四捨五入)

ハ. 基準システム賃料

		×
標準システム賃料	基準システム賃料乗数	基準システム賃料
1,860 円 / m ²	0.9118	1,696 円 / m ²

二．対象不動産の賃料決定

対象不動産の徒歩分、経年、面積以外の賃料に及ぼす要因を検討します。

項目	内容	個別格差
a. 駅の利用	1 駅のみ	0
b. 道路幅員	道路幅員 10 m	0
c. 建物構造	鉄筋コンクリート造	0
d. 建物方位	南	0
e. 外 壁	4 面タイル	1.5
f. 建物品等	普通	0
g. 管 理 人	常駐	1
h. 車両騒音	普通	0
i. 環 境	普通	0
j. 嫌悪施設		
k. 公園・生産緑地等	隣接しない	0
l. 用途地域	第一種住居地域	0
m. エレベーター	有・ 5階建	0
n. 設備	無	0
o. 駐 車 場	50 / 駐車場割合 50.4%	0.5
p. 公共施設等への接近性	無	0
q. その他	無	0
r. 市場供給競合	空室率	
個別格差合計		3.0

対象不動産の基準システム賃料に上記個別的要因修正を行います。

		$\times (1 +)$
基準システム賃料	個別格差	新規賃料
1,696 円 / m ²	3.0 %	1,747 円 / m ²

対象建物基準階・基準戸における支払賃料 1,747 円 / m²

		\times
支払賃料	専有面積	総額
1,747 円 / m ²	65.00 m ²	113,555 円

以 上