



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

株式会社タス

〒104-0032

東京都中央区八丁堀 2 2 5 9 トヨタ八丁堀ビル 7 F

評価額 **55,800,000円**

単価(壁芯) : 558,082円 / m² 約184万円 / 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。
 m²単価は1円未満は切り捨て、坪単価は1坪=3.3058m²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	タスマップハイツ		
所在地	東京都タス区タス町 1 - 1 - 1		
最寄沿線 *1	タスマップ線	最寄駅名	タス駅
徒歩(停歩)時間 *2	5分	バス所要時間	-
建物構造 *3	SRC (鉄骨鉄筋コンクリート造)	総階数 *4	10階
総戸数 *5	12戸	竣工年月 *6	1981年05月
施主 *7	タスビルディング	施工会社	タス住宅

- *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。

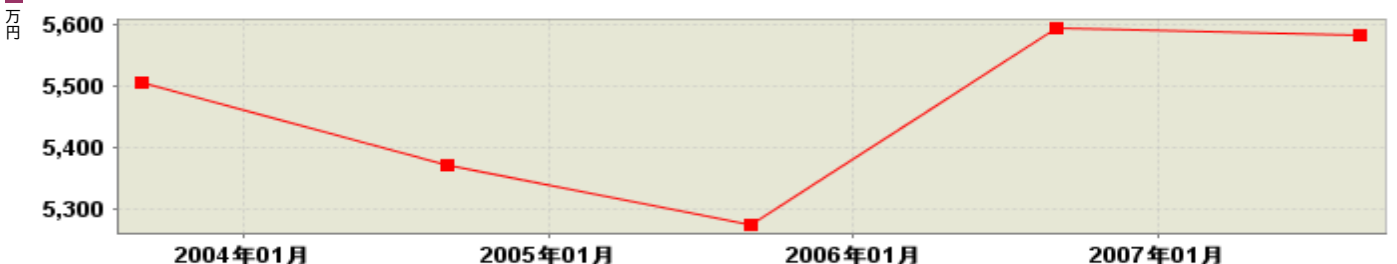
部屋情報

専有面積 *8	100.00m ² (壁芯)	バルコニー(専用庭)面積	-
間取り *9	-	所在階 *10	3階
方位 / 角部屋 *11	南	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

これはサンプルです。

評価実施日 : 2007年10月23日

当該マンションの販売履歴

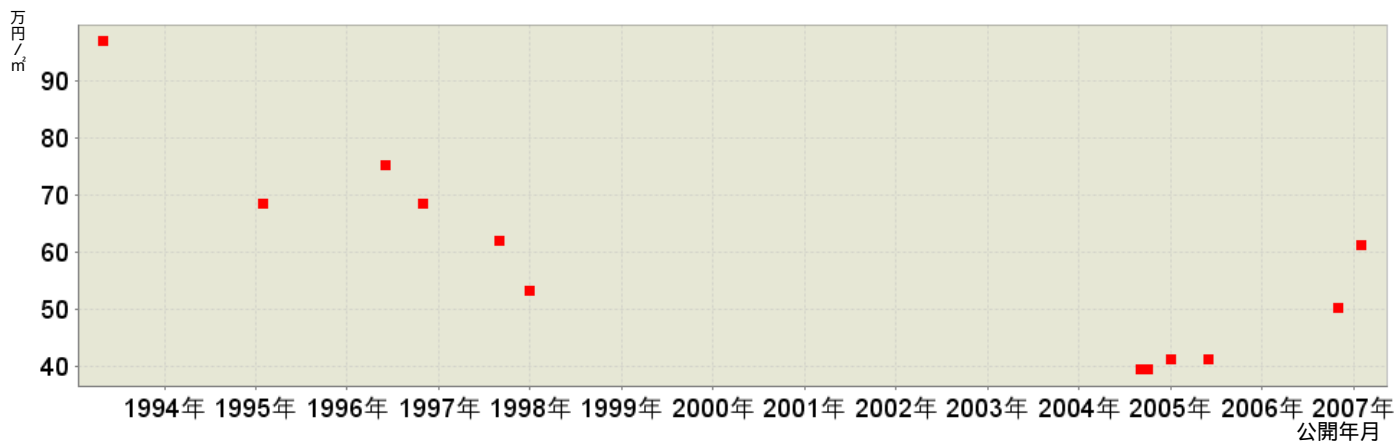
販売履歴は当該マンションで実際に過去流通した部屋の情報を掲載しています。

番号	公開年月	販売価格	専有面積	間取り	m ² 単価	坪単価	バルコニー (専用庭)面積	階数	方位	位置
1	2007年03月	1,780万円	29.08m ²	1DK	61.21万円 / m ²	202.35万円 / 坪	1.55m ²	8階	-	-
2	2006年11月	1,380万円	27.44m ²	1R	50.29万円 / m ²	166.25万円 / 坪	-	8階	北東	-
3	2005年06月	1,230万円	29.88m ²	1R	41.16万円 / m ²	136.08万円 / 坪	2.86m ²	6階	-	-
4	2005年01月	1,230万円	29.88m ²	1R	41.16万円 / m ²	136.08万円 / 坪	-	6階	-	-
5	2004年10月	1,080万円	27.44m ²	1DK	39.36万円 / m ²	130.11万円 / 坪	-	8階	-	-

は成約事例を示します。成約事例の場合は公開年月欄には成約年月が、販売価格欄には成約事例が表示されます。

当該マンション(販売履歴)のm²単価推移グラフ

当該マンションの1m²あたりの販売単価推移を時系列に表記したグラフです。



当該マンションの賃貸履歴

賃貸履歴は当該マンションで実際に過去流通した部屋の賃貸情報を掲載しています。参考利回りにご利用できます。

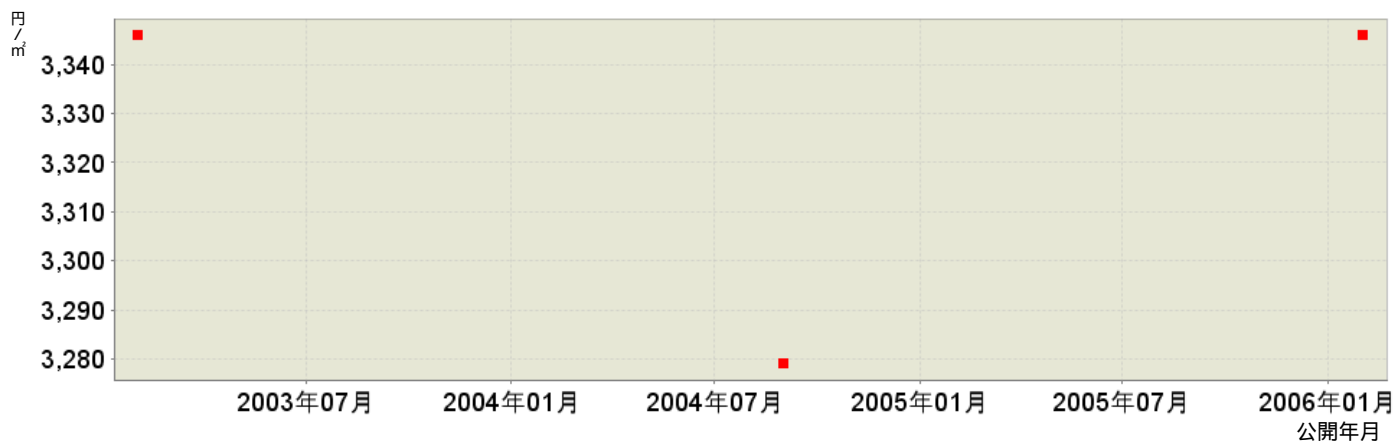
番号	公開年月	賃料	専有面積	間取り	m ² 単価	坪単価	管理費	階数
1	2006年02月	10.00万円	29.88m ²	1R	3,346円 / m ²	11,063円 / 坪	0円	6階
2	2003年02月	10.00万円	29.88m ²	1R	3,346円 / m ²	11,063円 / 坪	0円	6階
3	2004年09月	9.00万円	27.44m ²	1R	3,279円 / m ²	10,842円 / 坪	12,200円	8階
4								
5								

は成約事例を示します。成約事例の場合は公開年月欄には成約年月が、賃料欄には成約事例が表示されます。

参考利回り = 賃料 × 12ヶ月 ÷ 調査額

当該マンション(賃貸履歴)のm²単価推移グラフ

当該マンションの1m²あたりの販売単価推移を時系列に表記したグラフです。

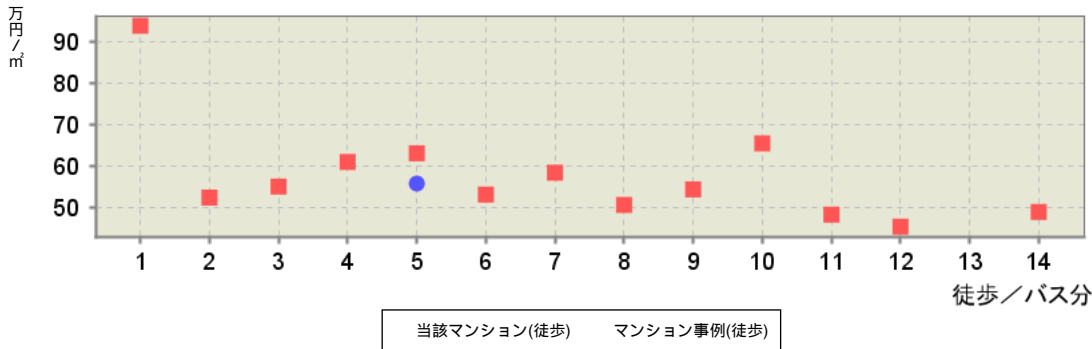


【ご提供する情報は、個人情報が含まれる場合がありますので、取り扱いには十分ご留意下さい】

評価実施日 : 2007年10月23日

当該地区のマンション各種価格帯グラフ

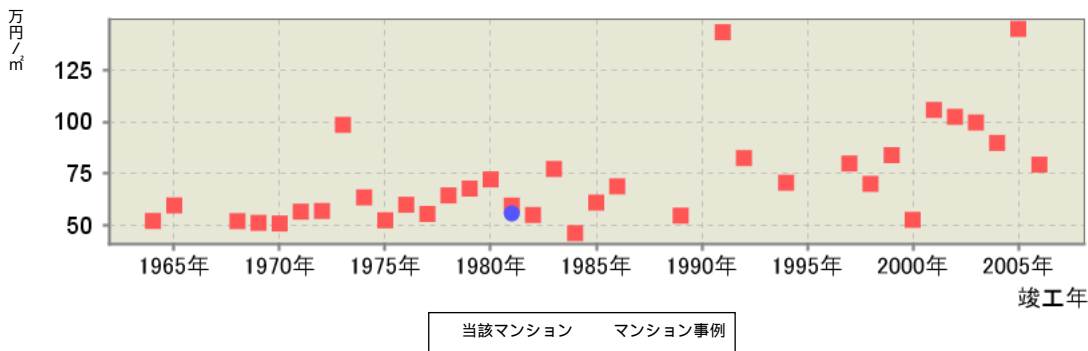
マンション販売単価と最寄駅までの分布図(タス駅)



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

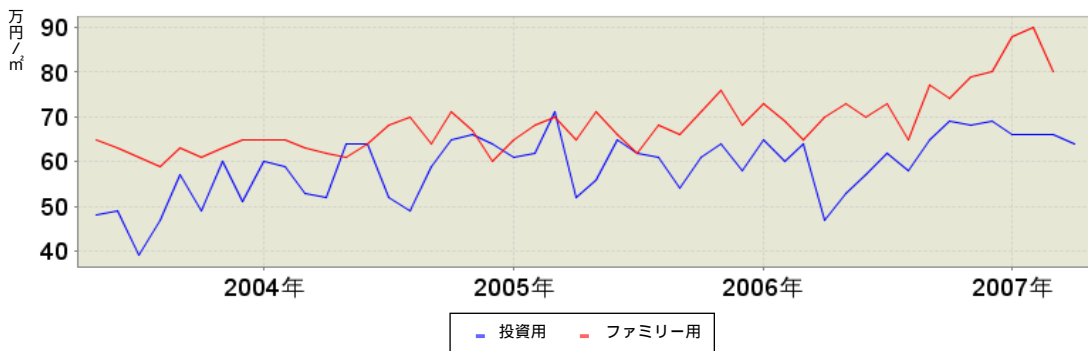
マンション販売単価と竣工年との分布図(タス区)



左のグラフは対象マンションの存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。

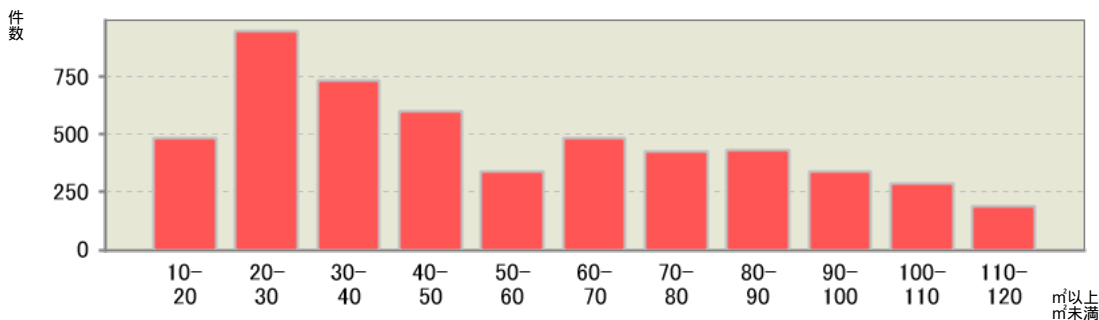
【理論単価の算出条件】
 間取り 2LDK
 専有面積 50㎡
 階数 中間層
 計算方法 ヘドニック統計分析

用途別㎡単価の推移(タス区)



左のグラフは対象マンションの存するエリア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。

専有面積ごとの履歴件数(タス区)



左のグラフは対象マンションの存するエリアの販売履歴の件数を専有面積別に表したものです。当該エリア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。

【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留意下さい】




評価実施日 : 2007年10月23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 ² 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
	タスハウス 東京都	55.19万円 / m ² 1970年10月	タス三丁目駅 徒歩4分	90.23m ² / 8.84m ² 3LDK	SRC 15階建15階部分	南
	タストタス 東京都	54.61万円 / m ² 1982年07月	タス駅 徒歩5分	119.03m ² / - 3LDK	SRC 6階建2階部分	-
	メゾンタス 東京都	54.35万円 / m ² 1981年03月	タス駅 徒歩1分	97.15m ² / 14.64m ² 3LDK	SRC 11階建4階部分	南

周辺事例マップ

タスマップハイツ(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。

地図画像については、株式会社ゼンリンの許諾を受けております。
(許諾番号 : Z11LD第334号)

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。