

オーナー様

賃料査定報告書

サンプルマンション

2023/11/23
住宅テックラボ

レポート作成の前提条件

レポート作成にあたってのデータ範囲

レポート作成日	2023/11/23
データ抽出範囲	対象物件から半径750m圏内
データ抽出期間	2019年4月 - 2023年11月
賃貸データ総数	15612
類似物件総数	24

類似物件抽出条件

築年数	10年 - 25年
専有面積	25㎡ - 45㎡
所在階	1階 - 5階
最寄駅までの徒歩分	0分 - 6分

対象物件の概要

対象物件の位置



対象物件の詳細

物件名	サンプルマンション
住所	東京都世田谷区南烏山2
交通	芦花公園駅
建物種別	マンション
構造	鉄筋コンクリート
築年数	18年
総戸数	一戸
建物階数	8階建
部屋タイプ	37㎡ / 3階

査定結果

査定賃料

110,000 円 (2,973円/㎡ 9,828円/坪)

査定賃料(円)	=	基準賃料(円)	+	マーケット要因 (円)
110,000		110,000		0

管理費込みの査定賃料となります。

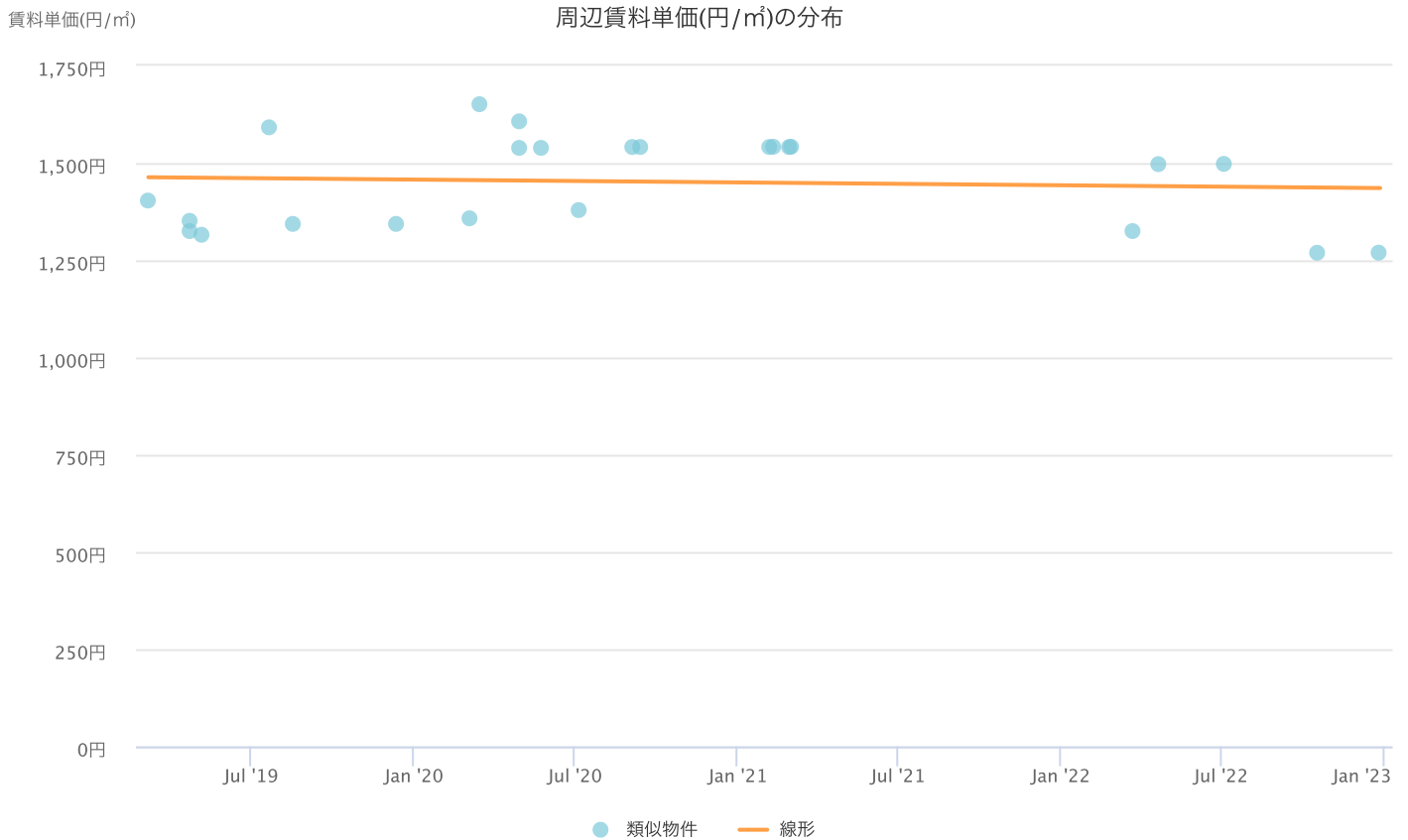
「基準賃料」は周辺の2019年4月からの賃貸募集データのトレンドを参考にしながら、一定のロジックにより算出しています。

「マーケット要因」は、直近1年間の周辺の賃貸募集データの在庫数の増減を基準に、一定のロジックにより算出しています。

賃貸事例散布図

類似物件募集単価の時系列散布図

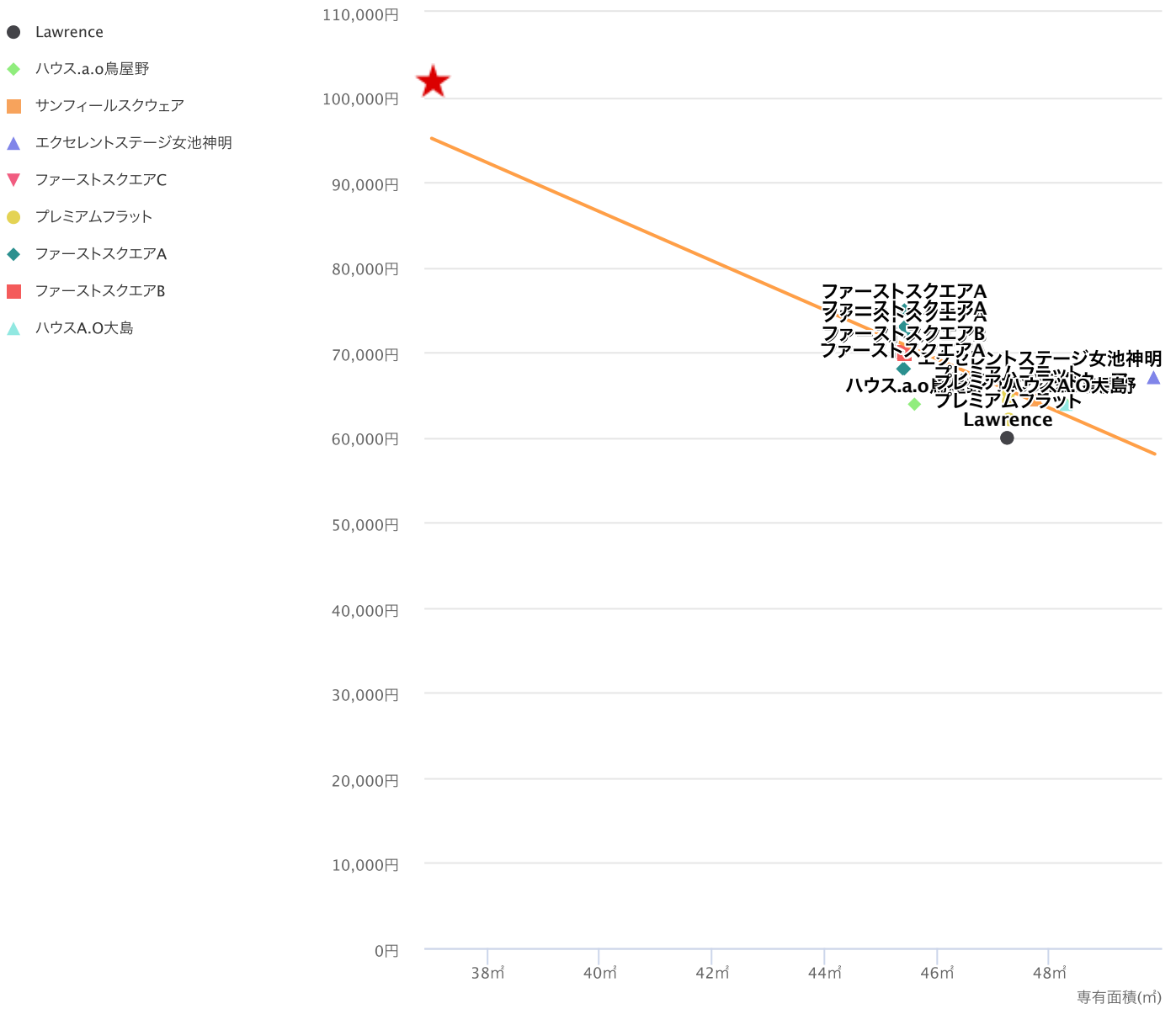
入力された住所から半径750m圏内で募集に出され、募集終了となった賃貸物件の内、募集終了時の築年数、専有面積、所在階、駅徒歩分数で絞り込まれた類似物件の賃料単価（共益費込）を募集の時間の流れに沿って描画したものです。周辺の賃料相場が上がっているのか下がっているのか、傾向をひと目で確認することができます。オレンジの線形は絞り込まれた類似物件の平均的な賃料単価を示しています。



賃貸事例散布図

類似物件の散布図

入力された住所から半径750m圏内で募集に出され、募集終了となった賃貸物件のうち、募集終了時の築年数、専有面積、所在階、駅徒歩分数で絞り込まれた類似物件の専有面積と賃料（共益費込）の関係を表したものです。★は対象物件を表します。破線は絞り込まれた類似物件の平均を表します。破線より上位にある物件は、相対的に賃料単価が高く、下位にある物件は相対的に賃料単価が低いことを示します。



賃貸類似物件リスト

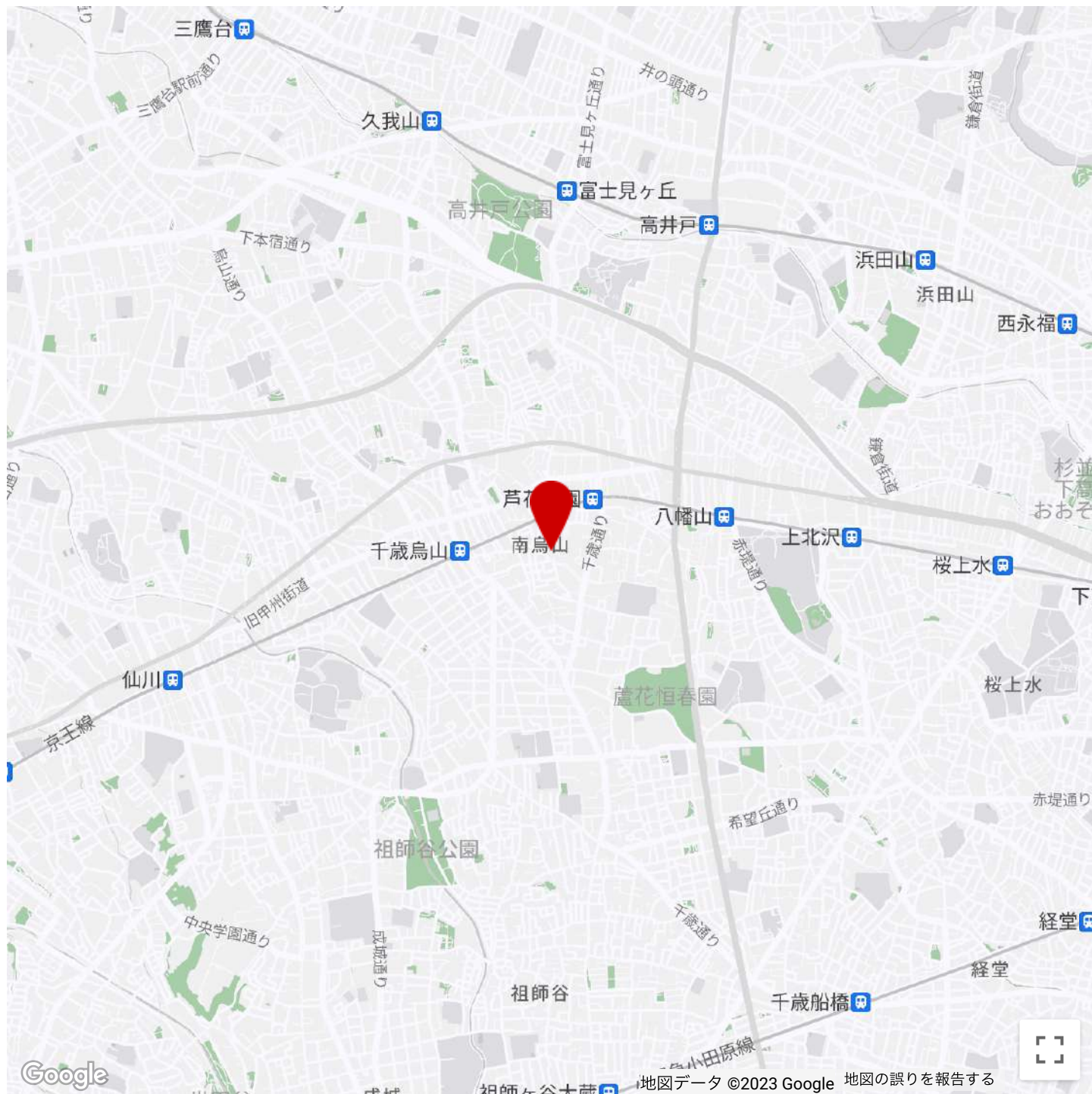
類似物件リスト

類似物件データのうち、対象物件からの距離が近いものから順に上位45件を表示しています。
類似物件が少ない地域については、45件に満たない可能性があります。

No.	物件名	住所	専有面積	間取り	賃料 (万円)	敷金 (万円)	礼金 (万円)	募集期間 (日)	募集 開始日
対象	サンプルマンション	東京都世田谷区南烏山2	37	1K	10.20	-	-	-	-
1	Lawrence	新潟県新潟市中央区鳥屋野1丁目10	47.27	1LDK	6.00	6.00	3.00	-	2022年10月
2	Lawrence	新潟県新潟市中央区鳥屋野1丁目10	47.26	1LDK	6.00	6.00	0.00	45	2022年12月
3	ハウス.a.o鳥屋野	新潟県新潟市中央区鳥屋野1丁目14-24	48.3	1LDK	6.40	0.00	0.00	301	2019年04月
4	ハウス.a.o鳥屋野	新潟県新潟市中央区鳥屋野1丁目14-24	45.6	1LDK	6.40	0.00	0.00	39	2019年03月
5	サンフィールスクウェア	新潟県新潟市中央区鳥屋野4丁目2-38	47.73	2DK	6.45	0.00	0.00	98	2019年04月
6	エクセレントステージ女池神明	新潟県新潟市中央区女池神明3丁目13-6	49.87	1LDK	6.70	0.00	0.00	6	2019年08月
7	エクセレントステージ女池神明	新潟県新潟市中央区女池神明3丁目13-6	49.87	1LDK	6.70	0.00	0.00	54	2019年12月
8	ファーストスクエアC	新潟県新潟市中央区女池上山2丁目18-35	45.42	1LDK	7.00	0.00	0.00	32	2020年09月
9	ファーストスクエアC	新潟県新潟市中央区女池上山2丁目18-35	45.4	1LDK	7.00	0.00	7.00	10	2021年02月
10	ファーストスクエアC	新潟県新潟市中央区女池上山2丁目18-35	45.42	1LDK	7.00	0.00	7.00	14	2021年02月
11	プレミアムフラット	新潟県新潟市中央区綱川原2丁目33-6	47.28	1LDK	6.22	0.00	0.00	118	2019年05月
12	プレミアムフラット	新潟県新潟市中央区綱川原2丁目33-6	47.28	1LDK	6.52	0.00	0.00	19	2020年07月
13	プレミアムフラット	新潟県新潟市中央区綱川原2丁目33-6	47.28	1LDK	6.42	0.00	0.00	6	2020年03月
14	ファーストスクエアA	新潟県新潟市中央区女池上山2丁目18-36	45.42	1LDK	7.23	0.00	0.00	42	2019年07月
15	ファーストスクエアA	新潟県新潟市中央区女池上山2丁目18-36	45.42	1LDK	7.30	0.00	0.00	44	2020年04月
16	ファーストスクエアA	新潟県新潟市中央区女池上山2丁目18-36	45.42	1LDK	7.00	0.00	0.00	26	2020年09月
17	ファーストスクエアA	新潟県新潟市中央区女池上山2丁目18-36	45.42	1LDK	6.99	0.00	0.00	44	2020年04月
18	ファーストスクエアA	新潟県新潟市中央区女池上山2丁目18-36	45.42	1LDK	7.50	0.00	0.00	15	2020年03月
19	ファーストスクエアA	新潟県新潟市中央区女池上山2丁目18-36	45.42	1LDK	6.80	0.00	6.80	217	2022年04月
20	ファーストスクエアA	新潟県新潟市中央区女池上山2丁目18-36	45.4	1LDK	6.80	0.00	6.80	108	2022年07月
21	ファーストスクエアB	新潟県新潟市中央区女池上山2丁目18-37	45.42	1LDK	7.00	0.00	7.00	5	2021年02月
22	ファーストスクエアB	新潟県新潟市中央区女池上山2丁目18-37	45.42	1LDK	6.99	0.00	0.00	32	2020年05月
23	ファーストスクエアB	新潟県新潟市中央区女池上山2丁目18-37	45.4	1LDK	7.00	0.00	7.00	3	2021年03月
24	ハウスA.O大島	新潟県新潟市中央区大島56	48.3	1LDK	6.40	6.40	6.40	330	2022年03月

類似物件マップ - 賃貸

5ページでリストした類似物件を地図に描画しています。番号で参照してください。

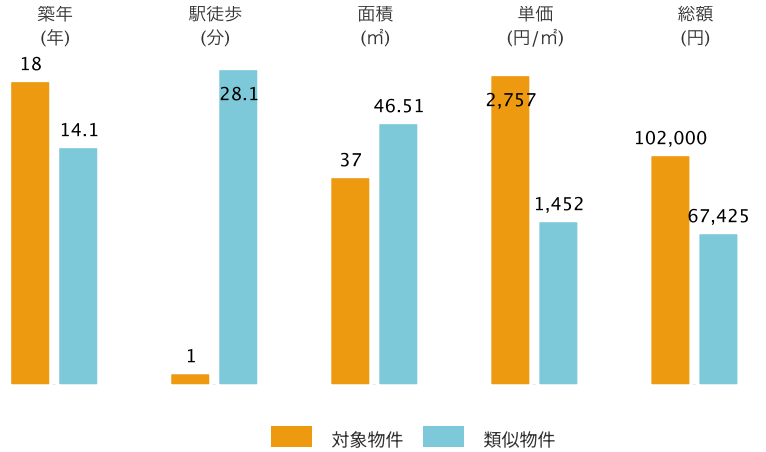


周辺地域から見た対象物件

対象物件の優位性

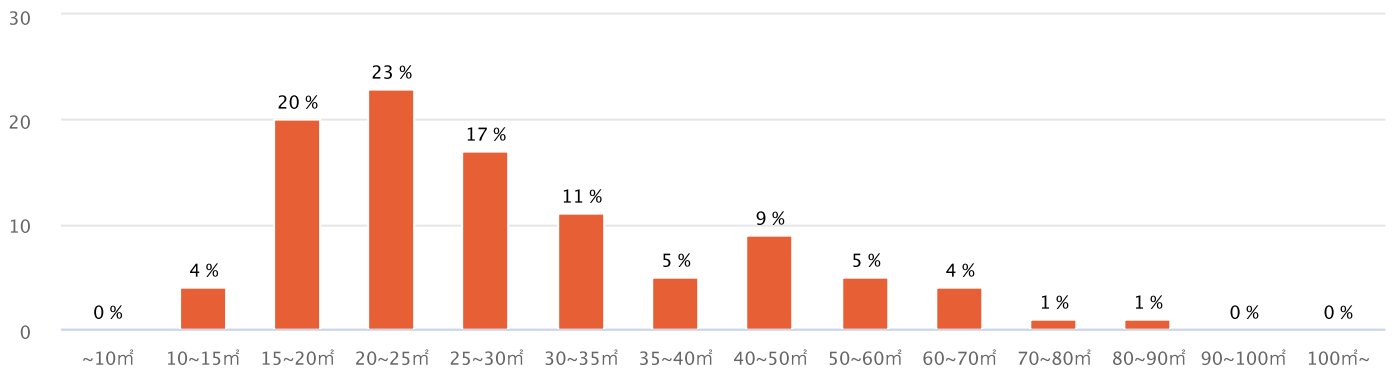
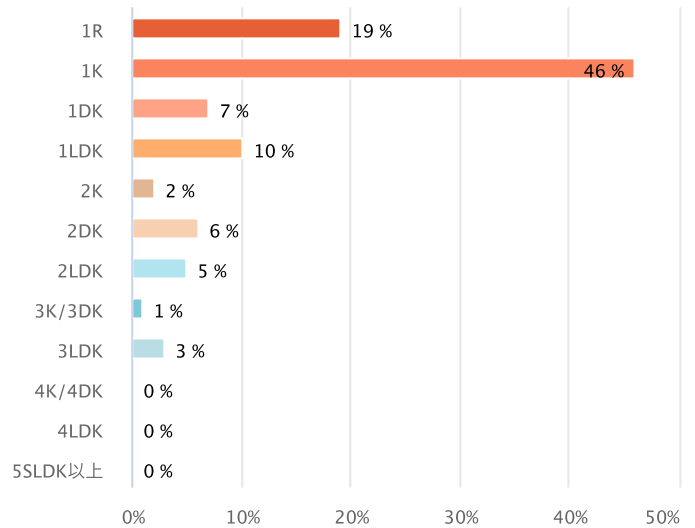
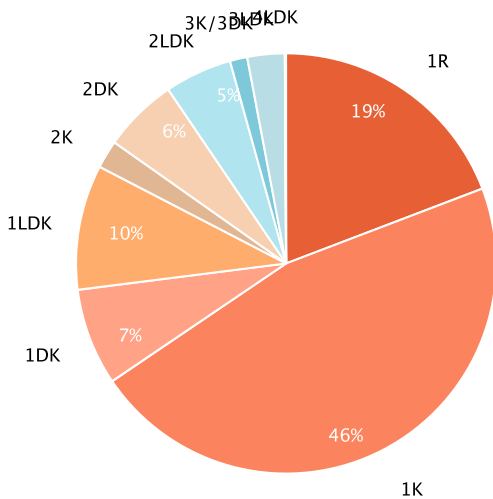
「築年」「駅徒歩」「専有面積」「賃料単価」「家賃総額」の視点から対象物件と周辺の類似物件の平均の比較し、対象物件の優位性を把握していただきます。

	対象物件	類似物件平均
築年	18年	14.1年
駅徒歩	1分	28.1分
専有面積	37㎡	46.51㎡
賃料単価	2,757円/㎡	1,452円/㎡
家賃総額	102,000円	67,425円



地域の物件概要

対象物件の周辺地域の間取りおよび専有面積の分布を把握していただきます。



周辺の中古マンション・賃貸マーケット概要

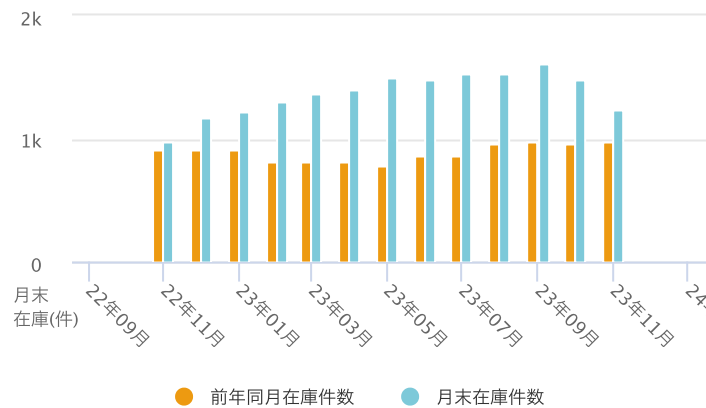
在庫推移（前月比・前年同月比）

過去2年間、入力された住所から半径750m圏内で新規に募集された物件数と募集終了になった物件数を月毎に集計し、各月の物件在庫の状況を確認できます。前月と比べた在庫の増減や、前年同月と比べた在庫の増減を↑↓でわかりやすく表現しており、周辺相場の動向を確認できます。在庫数と同様に、各月の平均賃料が過去2年間どのように推移したか、季節変動があるか、等を簡単に確認することができます。

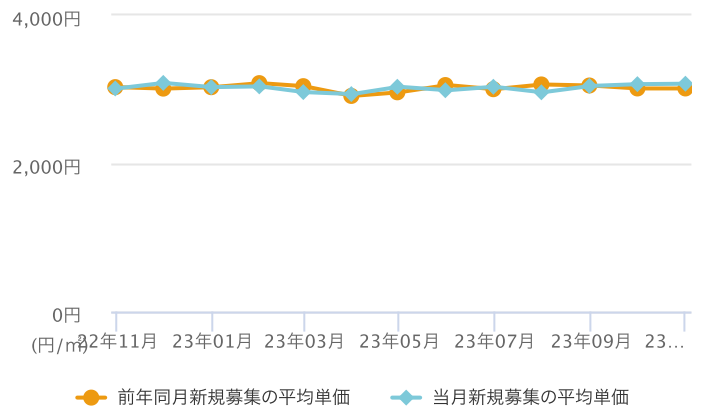
	22年11月	22年12月	23年01月	23年02月	23年03月	23年04月	23年05月	23年06月	23年07月	23年08月	23年09月	23年10月	23年11月
月初件数残	967	969	1,174	1,217	1,304	1,363	1,402	1,493	1,487	1,523	1,536	1,602	1,474
新規募集件数	323	345	266	362	317	188	271	243	228	192	238	203	178
募集終了件数	321	140	223	275	258	149	180	249	192	179	172	331	418
月末在庫件数	969	1,174	1,217	1,304	1,363	1,402	1,493	1,487	1,523	1,536	1,602	1,474	1,234
前年同月在庫件数	912	904	907	805	809	814	788	856	866	959	973	967	969
増減比(対前年同月比)	6.25%	29.87%	34.18%	61.99%	68.48%	72.24%	89.47%	73.71%	75.87%	60.17%	64.65%	52.43%	27.35%
前月比在庫推移		↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↘	↗	↗	↗	↘
前年同月比在庫推移		↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗

	22年11月	22年12月	23年01月	23年02月	23年03月	23年04月	23年05月	23年06月	23年07月	23年08月	23年09月	23年10月	23年11月
平均単価 当月新規募集	3,015	3,089	3,032	3,043	2,966	2,938	3,038	2,991	3,037	2,962	3,048	3,073	3,079
平均単価 前年同月新規募集	3,032	3,012	3,031	3,087	3,045	2,914	2,962	3,060	3,005	3,068	3,054	3,014	3,015
増減比 (対前年同月比)	-0.57%	2.57%	0.03%	-1.43%	-2.61%	0.85%	2.55%	-2.28%	1.08%	-3.46%	-0.19%	1.93%	2.12%

在庫の推移



平均単価の推移



免責事項

1. 本レポートは、株式会社住宅テックラボ（以下、「住宅テックラボ」という。）が、本レポートを利用する会員（以下、「会員」という。）への情報提供を目的として作成したものであり、特定不動産の売買・賃貸借ならびに投資の推奨、勧誘または申込みを目的としたものではありません。
2. 本レポートの情報は、本レポートを受領される個々の会員およびそのお客様の財務状況、ニーズもしくは不動産売買、賃貸借、投資の目的を考慮して作成されているものではなく、すべての不動産売買、賃貸借、投資を行う人々にとっての適切な内容とは限りません。
3. 本レポートの情報は、会員およびそのお客様が必要とするすべての情報を網羅しているものではありません。
4. 住宅テックラボは、本レポートに掲載された情報の正確性・信頼性・完全性・妥当性・適合性について、いかなる表明・保証をするものではなく、一切の責任又は義務を負わないものとします。
5. 本レポートに含まれる情報は、突然の不動産市場や経済環境の変化により、最新情報と乖離する可能性があります。
6. 本レポート内で採用しているデータ、表、グラフは、景気変動や不動産相場の変化およびそれらに関する外部評価の変化、金利・為替の変動等の要因により、変動するリスクがあります。また、利用期間中であっても分析に使用するデータ件数の変動により、一部の分析結果が表示できなくなる可能性があります。
7. 本レポート内で示すデータ、表、グラフの表示・表現・体裁・内容等は予告なしに変更されることがあり、また、住宅テックラボは本レポート内に含まれる情報等を更新する義務を負うものではありません。
8. 本レポート内のデータ等は、他社等が作成するレポートの内容と乖離する場合があります。
9. 住宅テックラボは、会員およびそのお客様が本レポートを利用したことまたは本レポートに依拠したことによる結果のいかなるもの（直接・間接の損失、逸失利益及び損害を含むがこれに限られない）についても一切責任を負わないとともに、本レポートを直接・間接的に受領するいかなる個人・法人に対しても法的責任を負うものではありません。
10. 不動産売買、賃貸借、投資の最終判断は会員およびそのお客様自身においてなされなければならない、取引に対する一切の責任は会員およびそのお客様に帰属します。
11. 本レポートに含まれる情報は、将来の実績・効果を示唆または保証するものではありません。本レポートの情報等に係る一切の知的財産権は、Propre Pte. Ltd.が知的財産権の使用を許諾している権利者に帰属します。