

物件名

| | | | | | | |
|------|--------|--------------------------------|------|-----------|-------|----------|
| 物件概要 | 住居表示 | 中野区東中野●-●-● | | | | |
| | 物件価格 | 7,980万円 | | | | |
| | 交通 | JR中央線・総武線・都営大江戸線「東中野」駅1分 | | | | |
| | 土地権利 | 所有権 | 地目 | 宅地 | 都市計画 | 市街化区域 |
| | 構造 | 鉄筋コンクリート | 階層 | 27階建14階部分 | 築年数 | 平成27年1月築 |
| | 総戸数 | 245戸 | 分譲会社 | 住友商事 | 管理会社 | 住商建物 |
| | 管理携帯 | 全部委託管理（通勤） | 管理費 | 17,430円/月 | 修繕積立金 | 5,690円/月 |
| | その他共益費 | 1,705円/月 | 専有面積 | 76.83㎡ | 間取り | 2LDK |
| | 売主区分 | 個人 | 引渡形状 | 現況 | 引渡時期 | 相談 |
| | 備考 | ※その他共益費：スマートエネルギーサービス料1,705円/月 | | | | |

成約事例に基づく㎡単価の水準（平成28年1月～現在）※別添資料参照

120.5万円～140.9万円

対象物件の㎡単価

132.6万円

想定賃料

302,000円/月

対象物件評価（A～D）

| | | |
|----------|---|-------------------------|
| 坪単価 | B | 過去の成約事例の平均値です |
| 希少性 | A | 周辺と同規模、同築年数の物件在庫数は少ないです |
| リセールバリュー | A | 立地、価格帯共に売りやすい |
| 売主種別 | B | 個人 |
| 売主信頼度 | B | 債務超過なし |
| 考察 | 同マンション内の成約事例も多く、概ね2カ月～半年で成約となっております。駅前のタワーマンションにつき需要が高く、当該住戸の位置は東京タワー方面を見渡せるロケーションが資産価値を担保しております。競合物件はブリリアタワーのみで当該エリアでは希少性もある物件といえます。 | |

MK& Company

株式会社エムケー・アンド・カンパニー
不動産事業部

2021年2月10日作成
作成者：黒田健一