



## 【Sample】柴又駅・一棟アパート

一棟評価レポート

## 査定価格の算出方法

対象物件の「査定価格」は以下の3ステップで算出します。



STEP  
01

### 「査定賃料」の算出

→以下の手順によって対象物件の「査定賃料」を算出します。

- ① 賃貸事例を独自に収集
- ② 立地ごとに分類
- ③ 専有面積、築年数、所在階、構造などの特徴量をもとに
- ④ 深層学習（ディープラーニング）の手法を用いて一部屋ごとに現在の賃料を算出します。
- ⑤ 一部屋ごとの賃料を合計します。

STEP  
02

### 「査定利回り」の算出

→以下の手順によって対象物件の「査定利回り」を算出します。

- ① 販売事例を独自に収集
- ② 立地ごとに分類
- ③ 延床面積、築年数、総戸数、構造などの特徴量をもとに
- ④ 深層学習（ディープラーニング）の手法を用いて一棟全体の利回りを算出します。

STEP  
03

### 「査定価格」の算出

→以下の手順によって対象物件の「査定価格」を算出します。

STEP1で算出した「査定賃料」をSTEP2で算出した「査定利回り」で割り戻す（資本還元する）ことで収益還元価値を算出し、「査定価格」としています。



物件購入や売却の際の価格の妥当性を検討するための参考値として「査定価格」を算出しています。

「査定価格」は、市況の変化、AI（人工知能）の更新、評価アルゴリズムの更新により変化いたします。

また、本査定結果には、新築時のプレミアに相当する家賃および価格の上昇は反映されません。

新築の物件については、別途、プレミアを考慮した家賃・利回り・価格の調整が必要です。

## 査定物件の概要

対象物件の一棟全体に係る概要です。



### 一棟全体の概要

住所	総階数
<b>東京都葛飾区柴又</b>	<b>地上2階建て</b>
交通	総戸数
<b>京成金町線 「柴又」駅 徒歩5分</b>	<b>8戸</b>
建物の延床面積	管理会社
<b>160m<sup>2</sup></b>	-
土地面積	管理形態
<b>100m<sup>2</sup></b>	-
土地権利	エレベーター有無
-	-
築年月	
<b>2016年11月（築2年）</b>	
構造	
<b>木造</b>	

## 賃料の査定結果

リーウェイズ(株)が2008年より独自に収集した  
1億件超の不動産データを学習したAI（人工知能）が、  
査定対象物件の各部屋の特徴を分析して査定をしています。



### 査定賃料（月額合計） 512,460円

所在階	部屋番号	間取り	専有面積	査定賃料(月額)
1階	101	1R	20m <sup>2</sup>	63,419円
1階	102	1R	20m <sup>2</sup>	63,419円
1階	103	1R	20m <sup>2</sup>	63,419円
1階	104	1R	20m <sup>2</sup>	63,419円
2階	201	1R	20m <sup>2</sup>	64,696円
2階	202	1R	20m <sup>2</sup>	64,696円
2階	203	1R	20m <sup>2</sup>	64,696円
2階	204	1R	20m <sup>2</sup>	64,696円

## 周辺の販売事例

査定対象物件の周辺の販売事例です。



物件	住所	交通	築年月	構造	延床面積	総戸数	事例価格	利回り
査定対象	東京都葛飾区柴又	京成金町線柴又駅から徒歩5分	2016年11月	木造	160m <sup>2</sup>	8戸	-	-
01	東京都葛飾区柴又1	京成金町線柴又駅から徒歩4分	2018年05月	木造	147.68m <sup>2</sup>	8戸	9,580万円	6.33%
02	東京都葛飾区柴又1-39-16	京成金町線柴又駅から徒歩4分	2018年05月	木造	147.68m <sup>2</sup>	6戸	9,240万円	6.51%
03	東京都葛飾区柴又1	京成金町線柴又駅から徒歩4分	2018年05月	木造	147.68m <sup>2</sup>	8戸	9,240万円	6.51%
04	東京都葛飾区柴又1	京成金町線柴又駅から徒歩4分	2018年05月	木造	147.68m <sup>2</sup>	8戸	9,320万円	6.50%
05	東京都葛飾区柴又1	京成金町線柴又駅から徒歩4分	2018年05月	木造	147.68m <sup>2</sup>	8戸	9,240万円	6.56%

## 周辺の販売事例

査定対象物件の周辺の販売事例です。



物件	住所	交通	築年月	構造	延床面積	総戸数	事例価格	利回り
<b>査定対象</b>	東京都葛飾区柴又	京成金町線柴又駅から徒歩5分	2016年11月	木造	160m <sup>2</sup>	8戸	-	-
<b>06</b>	東京都葛飾区柴又1	京成金町線柴又駅から徒歩4分	2018年05月	木造	147.68m <sup>2</sup>	8戸	9,580万円	6.49%
<b>07</b>	東京都葛飾区柴又1	京成金町線柴又駅から徒歩4分	2018年05月	木造	147.68m <sup>2</sup>	8戸	9,580万円	6.50%
<b>08</b>	東京都葛飾区柴又1	京成金町線柴又駅から徒歩4分	2018年05月	木造	147.68m <sup>2</sup>	6戸	8,850万円	6.79%
<b>09</b>	東京都葛飾区柴又1	京成金町線柴又駅から徒歩4分	2018年05月	木造	147.68m <sup>2</sup>	8戸	8,850万円	6.79%
<b>10</b>	東京都葛飾区柴又1	京成金町線柴又駅から徒歩4分	2018年05月	木造	147.68m <sup>2</sup>	6戸	8,850万円	6.85%
<b>11</b>	東京都葛飾区柴又1	京成金町線柴又駅から徒歩4分	2018年06月	木造	147.68m <sup>2</sup>	8戸	8,400万円	7.15%
<b>12</b>	東京都葛飾区柴又1	京成本線京成高砂駅から徒歩10分	2018年10月	木造	193.53m <sup>2</sup>	12戸	11,000万円	8.02%
<b>13</b>	東京都葛飾区柴又1	京成本線京成高砂駅から徒歩10分	1990年02月	木造	147.68m <sup>2</sup>	8戸	9,240万円	6.51%
<b>14</b>	東京都葛飾区柴又6-31-6	北総鉄道新柴又駅から徒歩7分	2018年12月	木造	267.54m <sup>2</sup>	14戸	14,000万円	7.51%

## 価格の査定結果

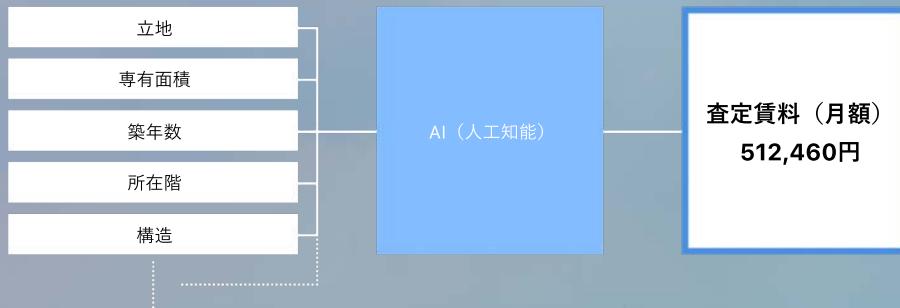
リーウェイズ(株)が2008年より独自に収集した  
1億件超の不動産データを学習したAI（人工知能）が、  
査定対象物件の特徴を分析して査定をしています。



STEP  
**01**

### 「査定賃料」の算出

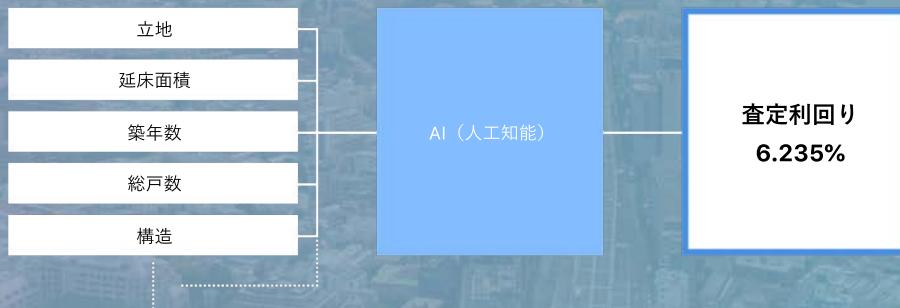
→立地・専有面積・築年数・所在階・構造などの対象物件の特徴から、  
AI（人工知能）が、「査定賃料」を算出します。



STEP  
**02**

### 「査定利回り」の算出

→立地・延床面積・築年数・総戸数・構造などの対象物件の特徴から、  
AI（人工知能）が、「査定利回り」を算出します。



STEP  
**03**

### 「査定価格」の算出

→STEP1で算出した「査定賃料」をSTEP2で算出した「査定利回り」で割り戻す  
(資本還元する)ことで収益還元価値を算出し、「査定価格」としています。

$$\text{査定賃料 } 512,460 \times 12 \text{ヶ月} \div \text{査定利回り } 6.23\% = \boxed{\text{査定価格 } 98,632,193\text{円}}$$