



【Sample】高田馬場駅・区分マンション

区分評価レポート

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、構造などの特微量をもとに
- ④ 深層学習（ディープラーニング）の手法を用いて 現在の賃料を算出します。

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 専有面積、築年数、所在階、構造などの特微量をもとに
- ④ 深層学習（ディープラーニング）の手法を用いて 現在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と専有部分に係る概要です。



一棟全体の概要

住所	総階数
東京都新宿区高田馬場	地上6階建て
交通	総戸数
JR山手線「高田馬場」駅 徒歩5分	36戸
建物の延床面積	管理会社
-	-
土地面積	管理形態
-	-
土地権利	エレベーター有無
-	-
築年月	
2012年8月（築7年）	
構造	
鉄筋コンクリート構造（RC）	

専有部分の概要

所在階	現況
4階	-
号室	バルコニー面積
-	-
専有面積	方角
22.5m²	-
間取り	
1K	

周辺の賃貸事例

対象物件の周辺の賃貸事例です。



物件	住所	交通	築年月	所在階	間取り	専有面積	事例賃料 (月額)	22.5m ² 換算 参考賃料
査定 対象	東京都新宿区高田馬場	JR山手線高田馬場駅から徒歩5分	2012年08月	4階	1K	22.5m ²	-	-
01	東京都新宿区高田馬場4	JR山手線高田馬場駅から徒歩5分	2013年09月	1階	1R	22m ²	87,000円	88,977円
02	東京都新宿区高田馬場4	JR山手線高田馬場駅から徒歩10分	2013年03月	4階	1K	20.75m ²	92,000円	99,759円
03	東京都新宿区高田馬場4	西武新宿線下落合駅から徒歩7分	2013年03月	5階	1K	20.75m ²	92,000円	99,759円
04	東京都新宿区高田馬場4	JR山手線高田馬場駅から徒歩9分	2013年03月	5階	1K	20.75m ²	82,000円	88,916円
05	東京都新宿区高田馬場3	JR山手線高田馬場駅から徒歩6分	2008年10月	4階	1K	19.72m ²	79,000円	90,137円

周辺の賃貸事例

対象物件の周辺の賃貸事例です。



物件	住所	交通	築年月	所在階	間取り	専有面積	事例賃料 (月額)	22.5m ² 換算 参考賃料
査定 対象	東京都新宿区高田馬場	JR山手線高田馬場駅から徒歩5分	2012年08月	4階	1K	22.5m ²	-	-
06	東京都新宿区高田馬場4	JR山手線高田馬場駅から徒歩4分	2009年03月	2階	1K	22.87m ²	89,500円	88,052円
07	東京都新宿区高田馬場4	JR山手線高田馬場駅から徒歩9分	2008年02月	3階	1K	22m ²	90,000円	92,045円
08	東京都新宿区高田馬場3	JR山手線目白駅から徒歩15分	2015年08月	1階	1K	26.36m ²	115,000円	98,160円
09	東京都新宿区高田馬場3	JR山手線高田馬場駅から徒歩2分	2010年02月	12階	1K	30.2m ²	128,000円	95,364円
10	東京都新宿区高田馬場4	JR山手線高田馬場駅から徒歩2分	2014年06月	5階	1K	25.52m ²	107,000円	94,338円
11	東京都新宿区高田馬場4	東京メトロ副都心線西早稲田駅から徒歩11分	2014年06月	4階	1K	25.52m ²	107,000円	94,338円
12	東京都新宿区高田馬場4	JR山手線高田馬場駅から徒歩2分	2014年06月	2階	1K	25.52m ²	105,500円	93,015円
13	東京都新宿区高田馬場4	JR山手線高田馬場駅から徒歩2分	2014年06月	3階	1K	25.52m ²	104,500円	92,134円
14	東京都新宿区高田馬場4	JR山手線高田馬場駅から徒歩9分	2008年02月	4階	1K	20.71m ²	88,000円	95,606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	所在階	間取り	専有面積	事例価格	利回り
査定対象	東京都新宿区高田馬場	JR山手線高田馬場駅から徒歩5分	2012年08月	4階	1K	22.5m ²	-	-
01	東京都新宿区高田馬場3	JR山手線高田馬場駅から徒歩10分	2013年09月	1階	1K	25.52m ²	2,420万円	4.96%
02	東京都新宿区高田馬場3	西武新宿線下落合駅から徒歩5分	2013年09月	3階	1K	25.52m ²	2,490万円	4.82%
03	東京都新宿区高田馬場3	JR山手線高田馬場駅から徒歩10分	2013年09月	1階	1K	25.52m ²	2,580万円	4.65%
04	東京都新宿区高田馬場3	西武新宿線下落合駅から徒歩4分	2013年09月	2階	1K	25.52m ²	2,480万円	4.65%
05	東京都新宿区高田馬場4	東京メトロ東西線落合駅から徒歩9分	2011年05月	3階	1K	25.74m ²	2,100万円	5.43%

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	所在階	間取り	専有面積	事例価格	利回り
査定対象	東京都新宿区高田馬場	JR山手線高田馬場駅から徒歩5分	2012年08月	4階	1K	22.5m ²	-	-
06	東京都新宿区高田馬場3	西武新宿線下落合駅から徒歩4分	2013年09月	4階	1R	25.52m ²	2,780万円	4.40%
07	東京都新宿区高田馬場3	JR山手線高田馬場駅から徒歩10分	2013年09月	1階	1K	25.52m ²	2,690万円	4.46%
08	東京都新宿区高田馬場3	西武新宿線下落合駅から徒歩3分	2013年09月	4階	1K	25.52m ²	2,690万円	4.42%
09	東京都新宿区高田馬場4	JR山手線高田馬場駅から徒歩11分	2011年04月	2階	-	25.74m ²	2,000万円	5.52%
10	東京都新宿区高田馬場3	JR山手線高田馬場駅から徒歩10分	2013年09月	1階	1K	25.52m ²	2,820万円	4.26%
11	東京都新宿区高田馬場3	東京メトロ東西線落合駅から徒歩9分	2003年03月	3階	1K	23.08m ²	1,780万円	5.39%
12	東京都新宿区高田馬場3	JR山手線高田馬場駅から徒歩10分	1999年02月	4階	1K	21.18m ²	1,870万円	5.71%
13	東京都新宿区高田馬場3	東京メトロ東西線落合駅から徒歩9分	2003年03月	4階	1K	23.13m ²	1,750万円	5.55%
14	東京都新宿区高田馬場4	JR山手線高田馬場駅から徒歩10分	2011年04月	3階	1K	26.03m ²	2,400万円	4.92%
15	東京都新宿区高田馬場4	JR山手線高田馬場駅から徒歩9分	2003年11月	4階	1K	21.77m ²	1,890万円	5.41%

価格の査定結果

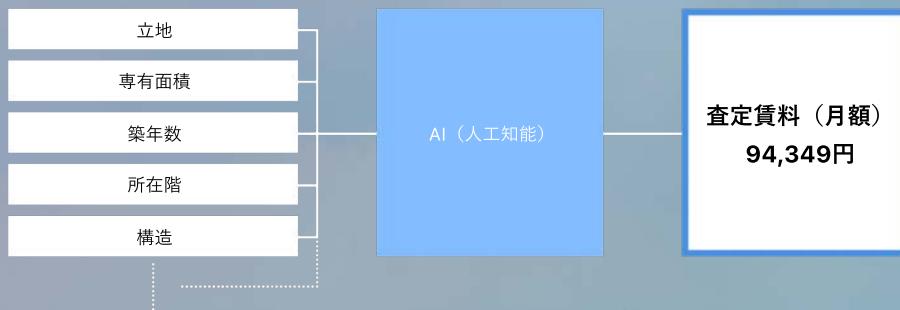
リーウェイズ(株)が2008年より独自に収集した
1億件超の不動産データを学習したAI（人工知能）が、
査定対象物件の特徴を分析して査定をしています。



STEP
01

「査定賃料」の算出

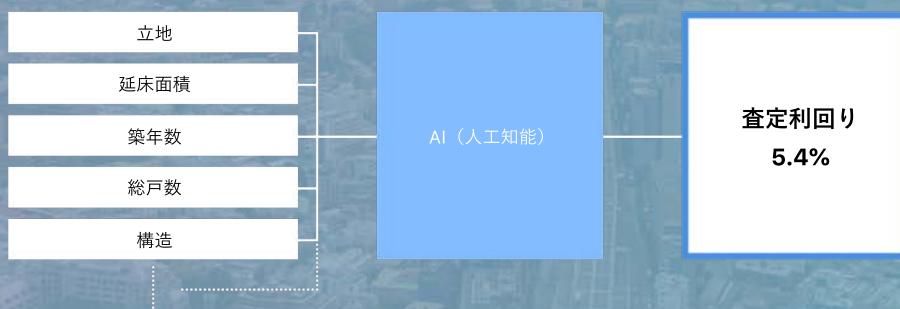
→立地・専有面積・築年数・所在階・構造などの対象物件の特徴から、
AI（人工知能）が、「査定賃料」を算出します。



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。

$$\text{査定賃料 } 94,349 \text{ 円} \times 12 \text{ ヶ月} \div \text{査定利回り } 5.4\% = \text{査定価格 } 20,966,444 \text{ 円}$$