

新潟県新潟市中央区女池1丁目

査定報告書

Assessment Report

2024年08月15日

株式会社ふるさと不動産総研

竹鼻 宏幸



対象物件の概要

対象物件の位置



対象物件の詳細

物件名	新潟県新潟市中央区女池1丁目
住所	新潟県新潟市中央区女池1丁目
交通	新潟駅徒歩38分
建物種別	戸建て
構造	木造
築年月	築35年
部屋タイプ	4LDK / 100.0㎡
設備等	駐車場

Atype 4LDK/100.0㎡

査定金額 **84,000円**

840円/㎡・2,777円/坪

※事例補正法の査定賃料とは：査定住所周辺の30戸を査定条件の築35年・100.0㎡等に補正した賃料の平均値です

※査定金額は、管理費・共益費込みの金額です

🏠 物件グレードの分布

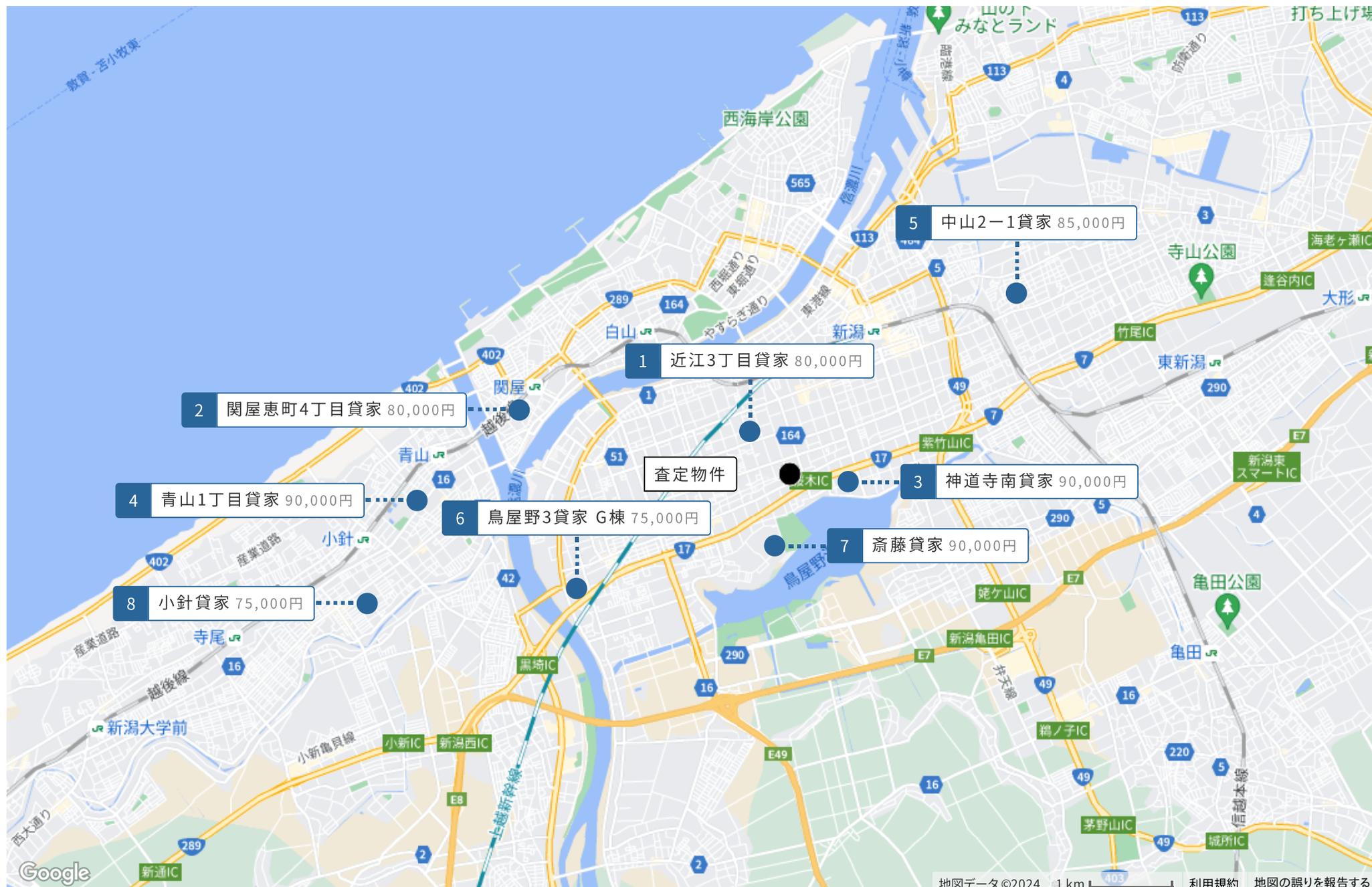
物件グレード		補正後賃料		戸数
高め	▲	105,000円	～ 119,000円	3戸
やや高め	▲	91,000円	～ 105,000円	7戸
平均的	平均	77,000円	～ 91,000円	9戸
やや低め	▼	63,000円	～ 77,000円	10戸
低め	▼	54,000円	～ 63,000円	1戸

※近隣物件の補正後賃料を賃料帯別に分類したものです

📈 補正内容の内訳

補正項目	補正金額
築1年あたり	±900円
専有面積1㎡あたり	±700円
徒歩距離	±300円
温水洗浄便座	±500円
システムキッチン	±5,000円
TVモニタ付きインタホン	±5,000円
浴室乾燥機	±5,500円
追い焚き風呂	±1,000円

※統計的手法で算出した補正金額で近隣物件の賃料を補正しています



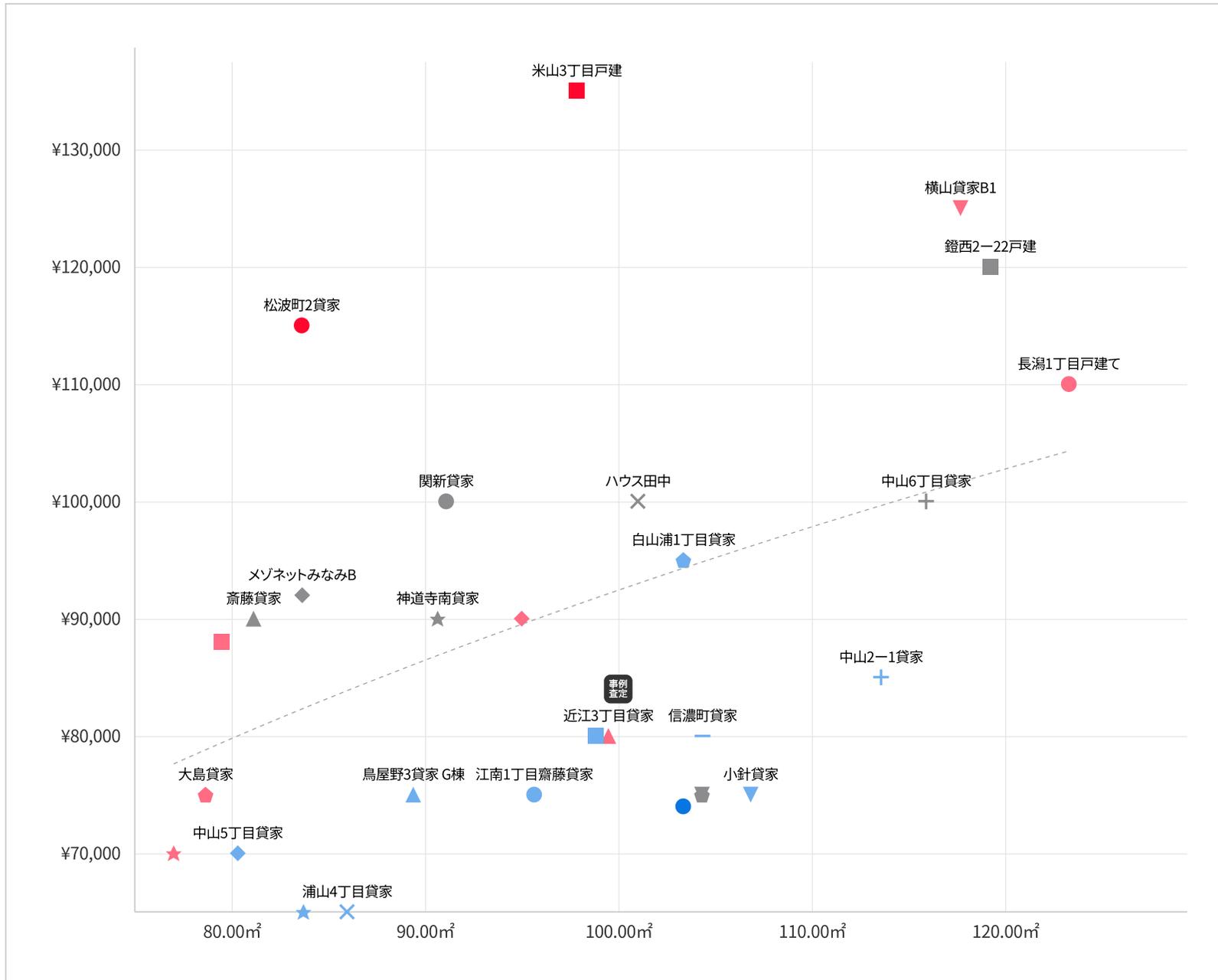
事例一覧 [Atype:4LDK/100.0㎡]

No	建物名	住所・駅徒歩	敷金 礼金	賃料 内管理費	平米単価	坪単価	間取り 専有面積	構造 築年数	階建て 向き
0	査定物件	新潟県新潟市中央区女池1丁目 新潟駅徒歩38分		84,000円 -	840円	2,777円	4LDK 100.0㎡	木造 築35年	
1	近江3丁目貸家	新潟県新潟市中央区近江3丁目 新潟交通 上所小学校前 徒歩7分	1ヶ月 1ヶ月	80,000円 -	804円	2,658円	5DK 99.49㎡	木造 築52年	2階建
2	関屋恵町4丁目貸家	新潟県新潟市中央区関屋恵町4-30 JR越後線 関屋 徒歩7分	2ヶ月 1ヶ月	80,000円 -	809円	2,675円	4LDK 98.83㎡	木造 築36年	2階建 南東向き
3	神道寺南貸家	新潟県新潟市中央区神道寺南1丁目7-3 0 上越新幹線 新潟 徒歩27分	2ヶ月 1ヶ月	90,000円 -	992円	3,281円	4LDK 90.66㎡	木造 築23年	2階建
4	青山1丁目貸家	新潟県新潟市西区青山1丁目13-22 JR越後線 青山 徒歩10分	1ヶ月 1ヶ月	90,000円 -	947円	3,131円	4LDK 95.0㎡	木造 築36年	2階建 南西向き
5	中山2-1貸家	新潟県新潟市東区中山2丁目 JR信越本線 新潟 徒歩25分	1ヶ月 0ヶ月	85,000円 -	748円	2,473円	4LDK 113.59㎡	木造 築35年	2階建
6	鳥屋野3貸家 G棟	新潟県新潟市中央区鳥屋野3丁目 新潟交通 鳥屋野 徒歩10分	2ヶ月 0ヶ月	75,000円 -	838円	2,773円	4LDK 89.4㎡	木造 築34年	2階建
7	斎藤貸家	新潟県新潟市中央区女池南3丁目5-33 上越新幹線 新潟 徒歩49分	2ヶ月 1ヶ月	90,000円 -	1,109円	3,666円	3LDK 81.14㎡	木造 築31年	2階建 南東向き
8	小針貸家	新潟県新潟市西区小針6丁目 JR越後線 小針 徒歩15分	2ヶ月 2ヶ月	75,000円 -	701円	2,320円	4LDK 106.85㎡	木造 築38年	2階建

事例一覧(画像付) [Atype:4LDK/100.0㎡]

No	外観写真と間取り	建物名	住所・駅徒歩	敷金 礼金	賃料 内管理費	平米単価	坪単価	間取り 専有面積	構造 築年数	階建て 向き
0	-	査定物件	新潟県新潟市中央区女池1丁目 新潟駅徒歩38分		84,000円 -	840円	2,777円	4LDK 100.0㎡	木造 築35年	
1		近江3丁目貸家	新潟県新潟市中央区近江3丁目 新潟交通 上所小学校前 徒歩7分	1ヶ月 1ヶ月	80,000円 -	804円	2,658円	5DK 99.49㎡	木造 築52年	2階建
2		関屋恵町4丁目貸家	新潟県新潟市中央区関屋恵町4-3 0 JR越後線 関屋 徒歩7分	2ヶ月 1ヶ月	80,000円 -	809円	2,675円	4LDK 98.83㎡	木造 築36年	2階建 南東向き
3		神道寺南貸家	新潟県新潟市中央区神道寺南1丁目 7-30 上越新幹線 新潟 徒歩27分	2ヶ月 1ヶ月	90,000円 -	992円	3,281円	4LDK 90.66㎡	木造 築23年	2階建
4		青山1丁目貸家	新潟県新潟市西区青山1丁目13- 22 JR越後線 青山 徒歩10分	1ヶ月 1ヶ月	90,000円 -	947円	3,131円	4LDK 95.0㎡	木造 築36年	2階建 南西向き
5		中山2-1貸家	新潟県新潟市東区中山2丁目 JR信越本線 新潟 徒歩25分	1ヶ月 0ヶ月	85,000円 -	748円	2,473円	4LDK 113.59㎡	木造 築35年	2階建
6		鳥屋野3貸家 G棟	新潟県新潟市中央区鳥屋野3丁目 新潟交通 鳥屋野 徒歩10分	2ヶ月 0ヶ月	75,000円 -	838円	2,773円	4LDK 89.4㎡	木造 築34年	2階建
7		斎藤貸家	新潟県新潟市中央区女池南3丁目 5-33 上越新幹線 新潟 徒歩49分	2ヶ月 1ヶ月	90,000円 -	1,109円	3,666円	3LDK 81.14㎡	木造 築31年	2階建 南東向き
8		小針貸家	新潟県新潟市西区小針6丁目 JR越後線 小針 徒歩15分	2ヶ月 2ヶ月	75,000円 -	701円	2,320円	4LDK 106.85㎡	木造 築38年	2階建

事例一覧(散布図) [Atype:4LDK/100.0㎡]



- 松波町2貸家
- ▲ 米山3丁目戸建
- 米山3丁目戸建
- 長瀧1丁目戸建て
- ▲ 近江3丁目貸家
- 小張木3丁目4貸家
- ◆ 青山1丁目貸家
- ◆ 大島貸家
- ▼ 横山貸家B1
- ★ 姥ヶ山6-9貸家
- 関新貸家
- ▲ 斎藤貸家
- 鑑西2-22戸建
- ◆ メゾネットみなみB
- ◆ 青山2内山貸家
- ▼ 青山2内山貸家
- ★ 神道寺南貸家
- × ハウス田中
- +
- 中山6丁目貸家
- 江南1丁目齋藤貸家
- ▲ 鳥屋野3貸家 G棟
- 関屋恵町4丁目貸家
- ◆ 中山5丁目貸家
- ◆ 白山浦1丁目貸家
- ▼ 小針貸家
- ★ 早川町貸家
- × 浦山4丁目貸家
- +
- 中山2-1貸家
-
- 信濃町貸家
- 竹尾貸家

事例設備一覧 [Atype:4LDK/100.0㎡]

No	建物名	賃料	設備				
			設備を選択	設備を選択	設備を選択	設備を選択	設備を選択
0	査定物件	84,000円					
1	近江3丁目貸家	80,000円					
2	関屋恵町4丁目貸家	80,000円					
3	神道寺南貸家	90,000円					
4	青山1丁目貸家	90,000円					
5	中山2-1貸家	85,000円					
6	鳥屋野3貸家 G棟	75,000円					
7	斎藤貸家	90,000円					
8	小針貸家	75,000円					

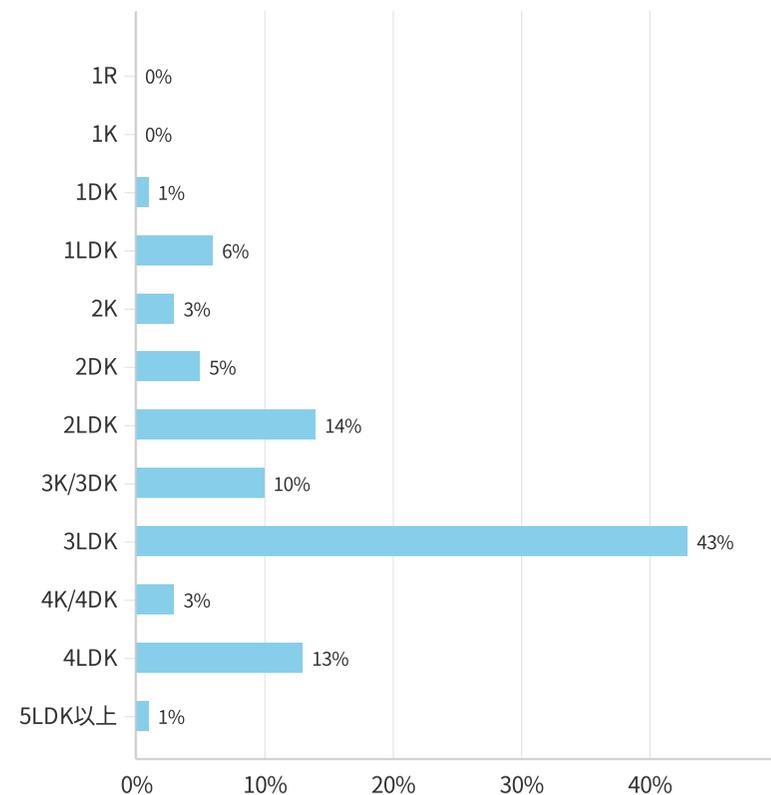
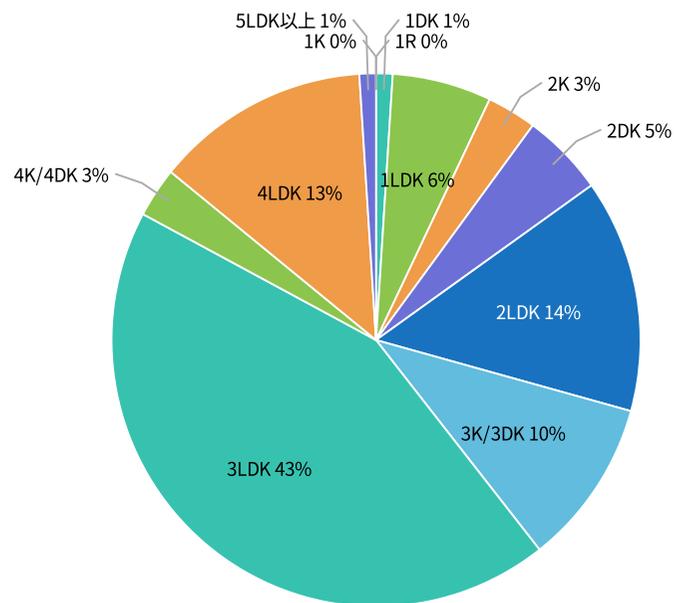
 対象物件

指定住所からの距離5Km以内のすべての物件 **432** 件

間取りの割合

割合が多い上位3件

- ① **3LDK** 43%
- ② **2LDK** 14%
- ③ **4LDK** 13%



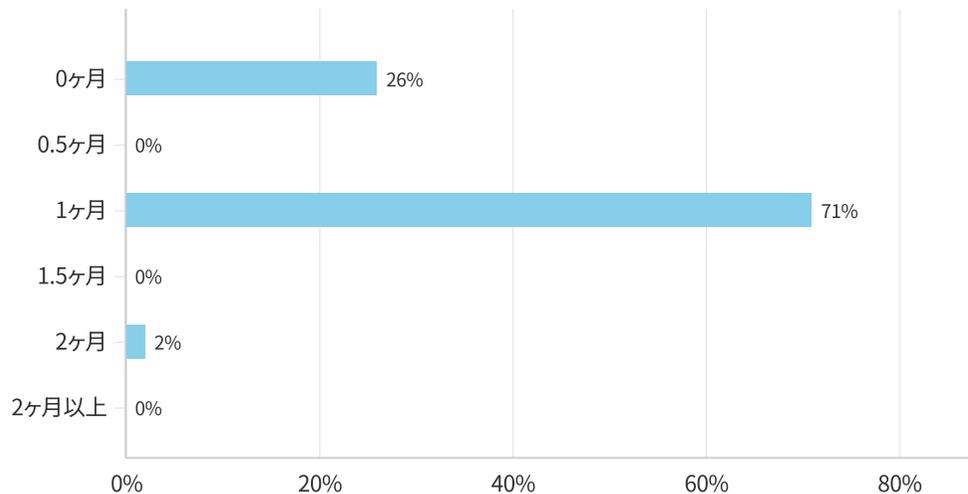
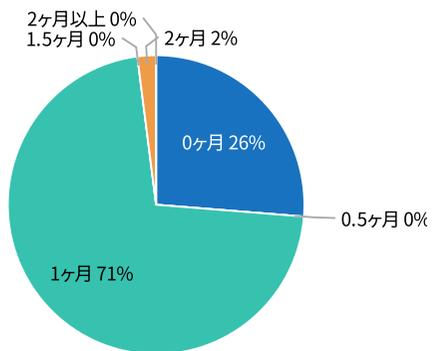


指定住所からの距離5Km以内のすべての物件 **432** 件

礼金の金額割合

割合が多い上位2件

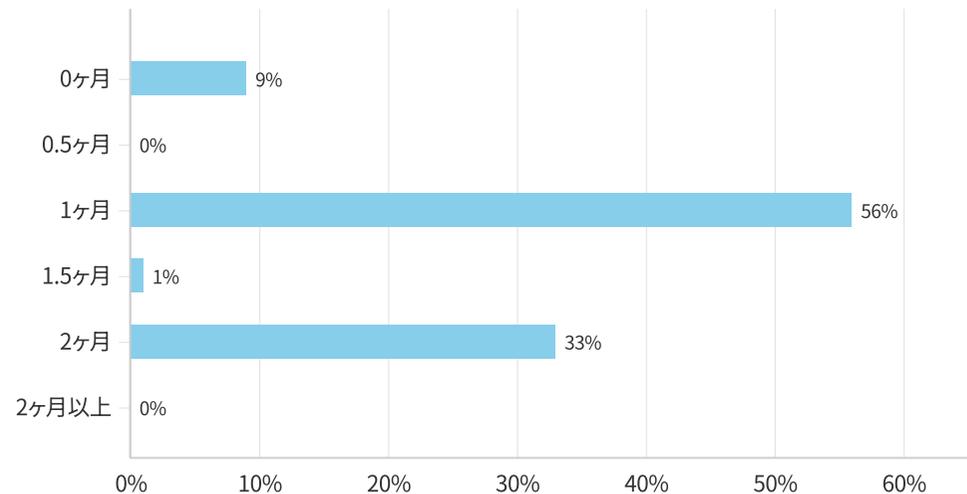
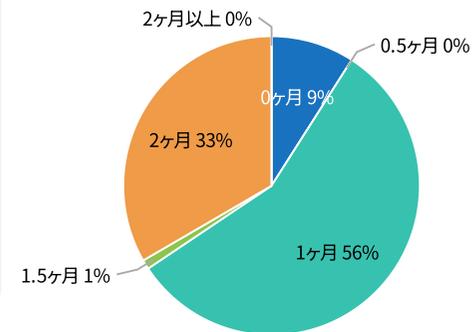
- ① **1ヶ月** 71%
- ② **0ヶ月** 26%



敷金の金額割合

割合が多い上位3件

- ① **1ヶ月** 56%
- ② **2ヶ月** 33%
- ③ **0ヶ月** 9%



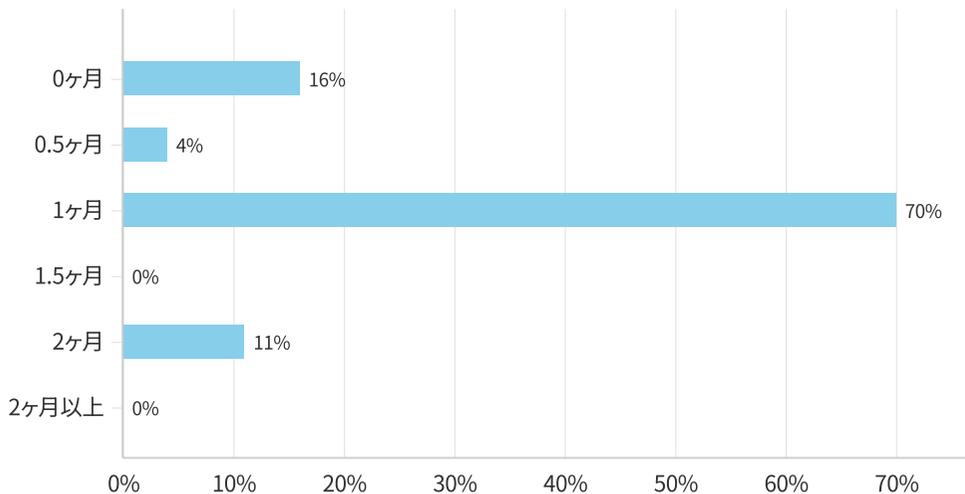
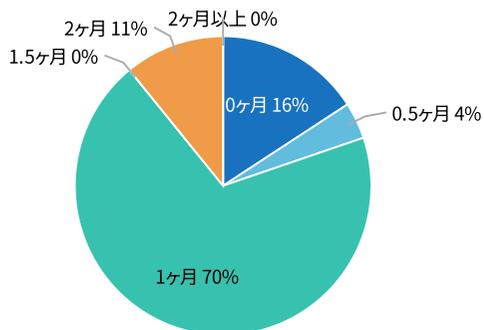


指定住所からの距離5Km以内の4LDKの物件 **56** 件

📊 礼金の金額割合

割合が多い上位3件

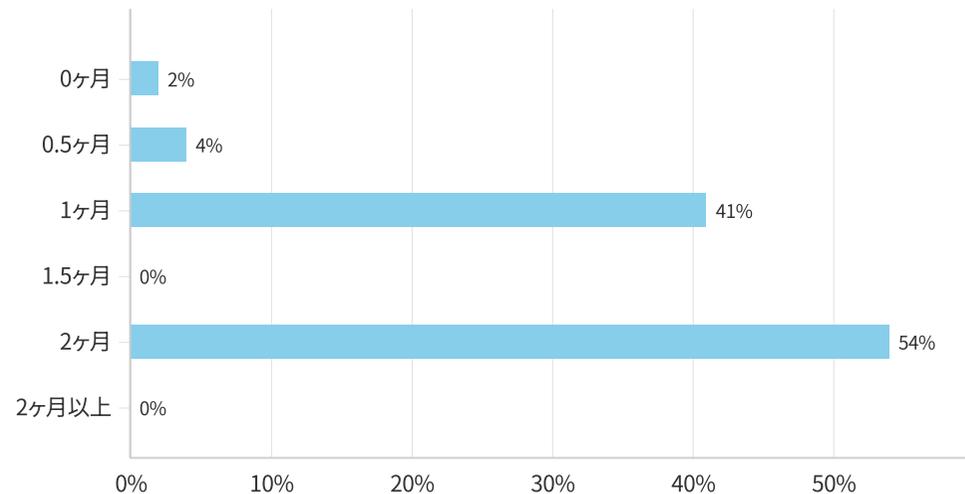
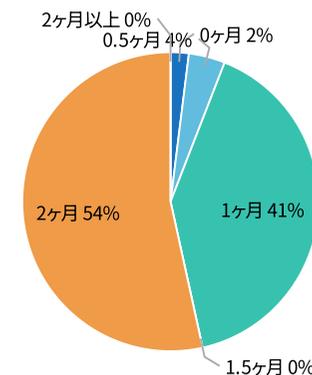
- ① 1ヶ月 70%
- ② 0ヶ月 16%
- ③ 2ヶ月 11%



📊 敷金の金額割合

割合が多い上位2件

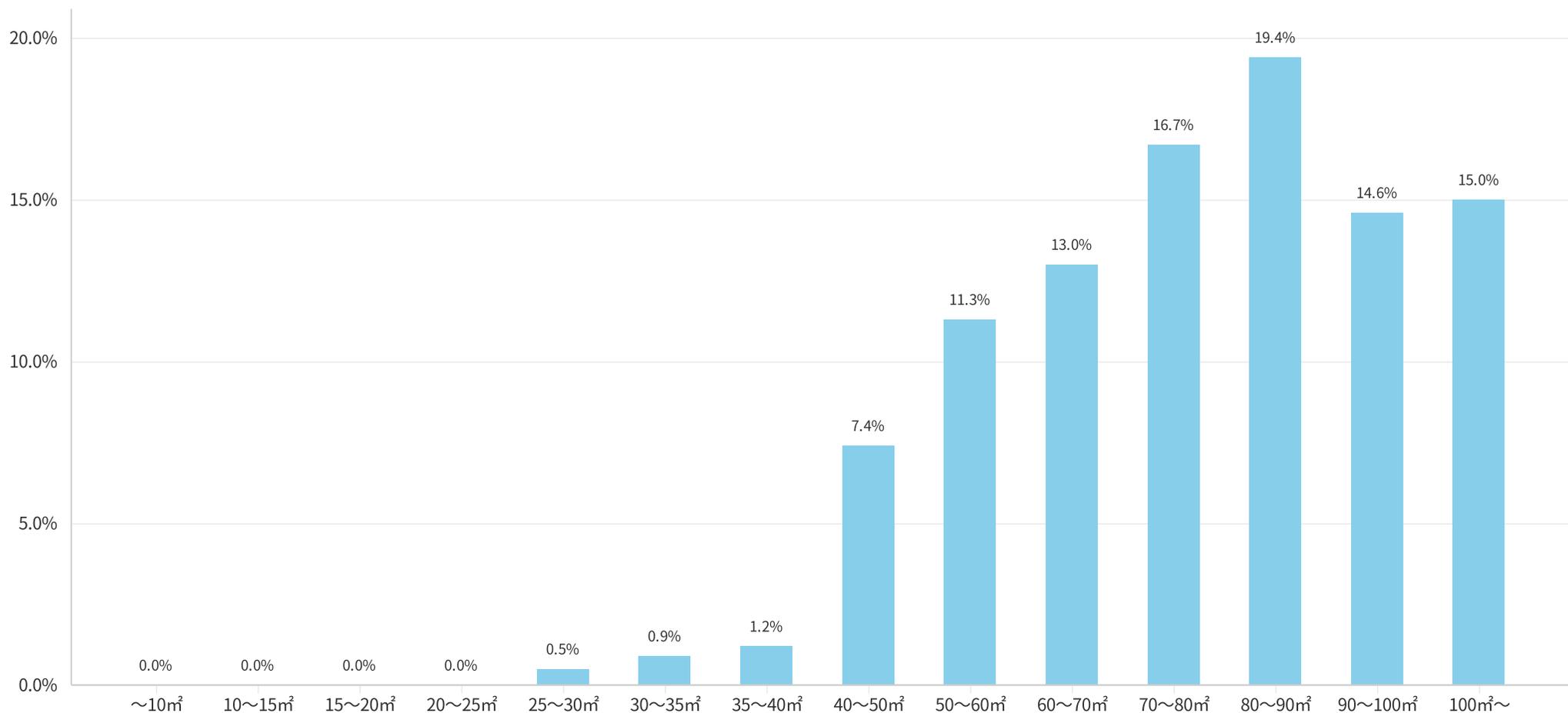
- ① 2ヶ月 54%
- ② 1ヶ月 41%





指定住所からの距離5Km以内のすべての物件 **432** 件

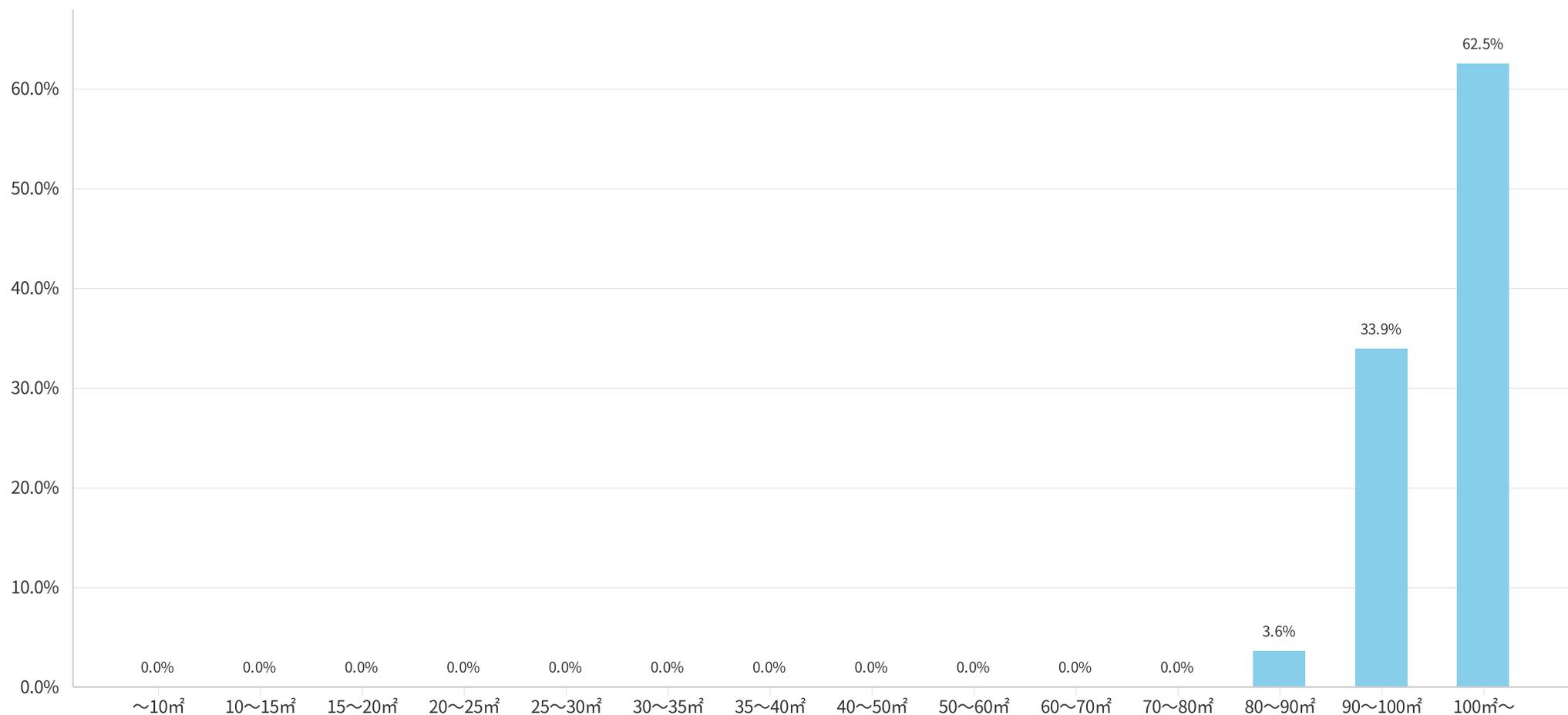
専有面積の割合





指定住所からの距離5Km以内の4LDKの物件 **56** 件

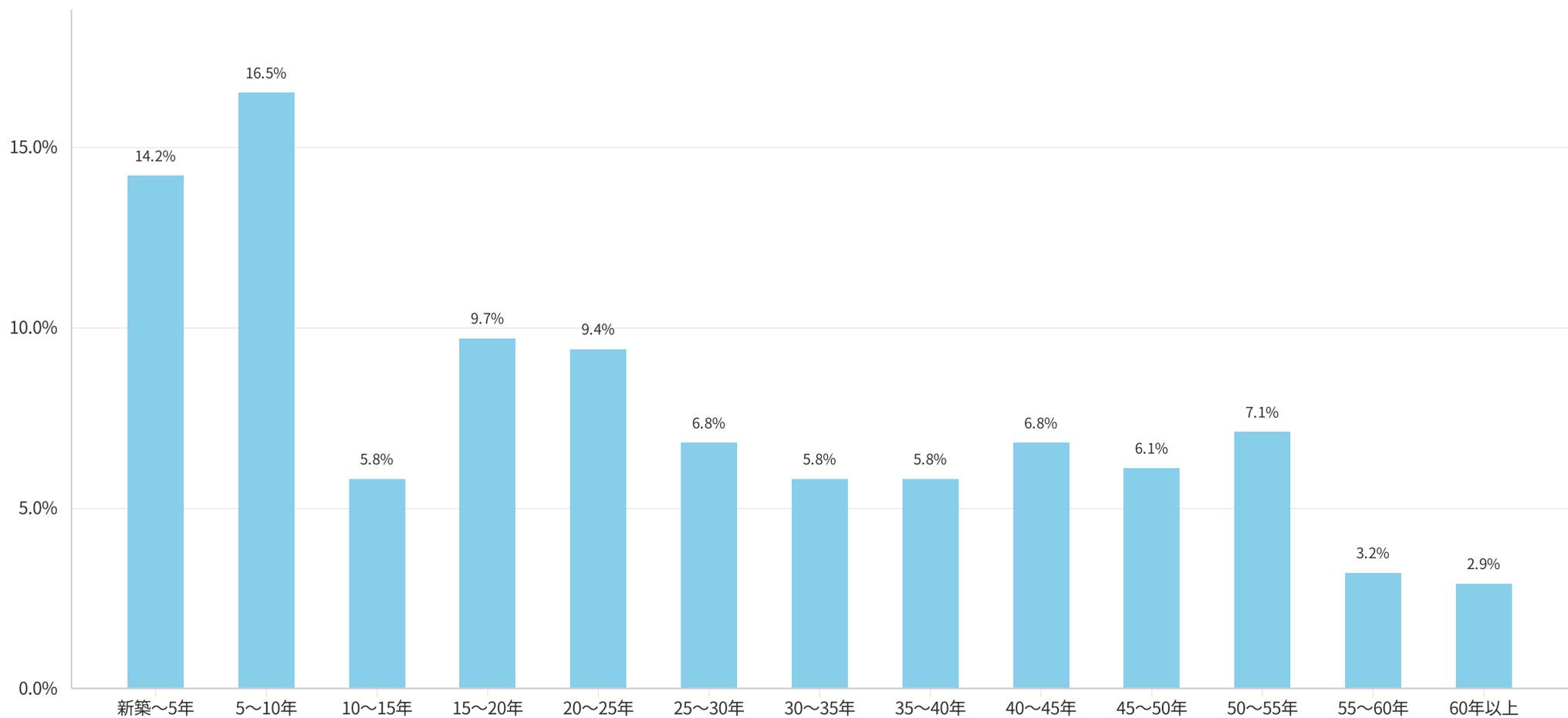
専有面積の割合





指定住所からの距離5Km以内のすべての物件 **432** 件

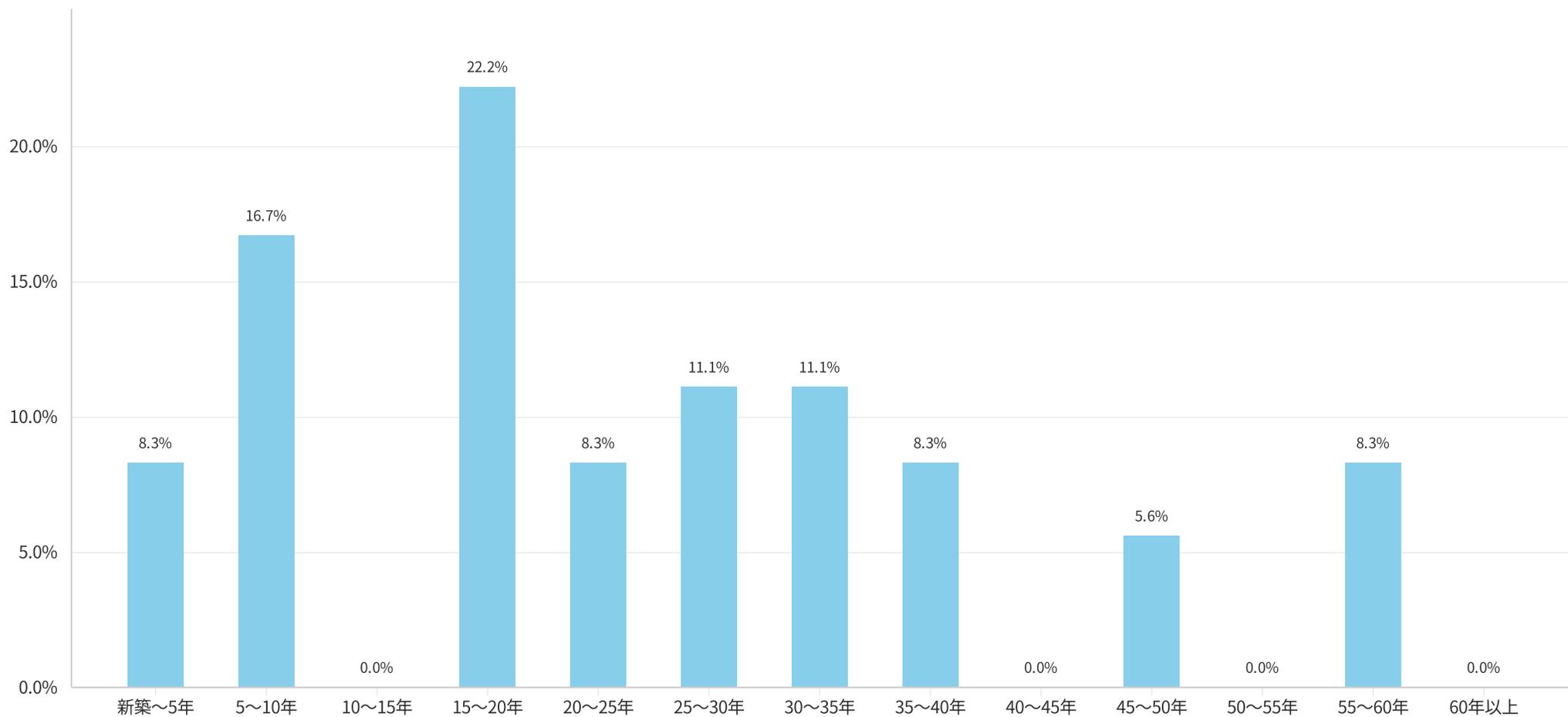
築年数の割合





指定住所からの距離5Km以内の4LDKの物件 **56**件

築年数の割合



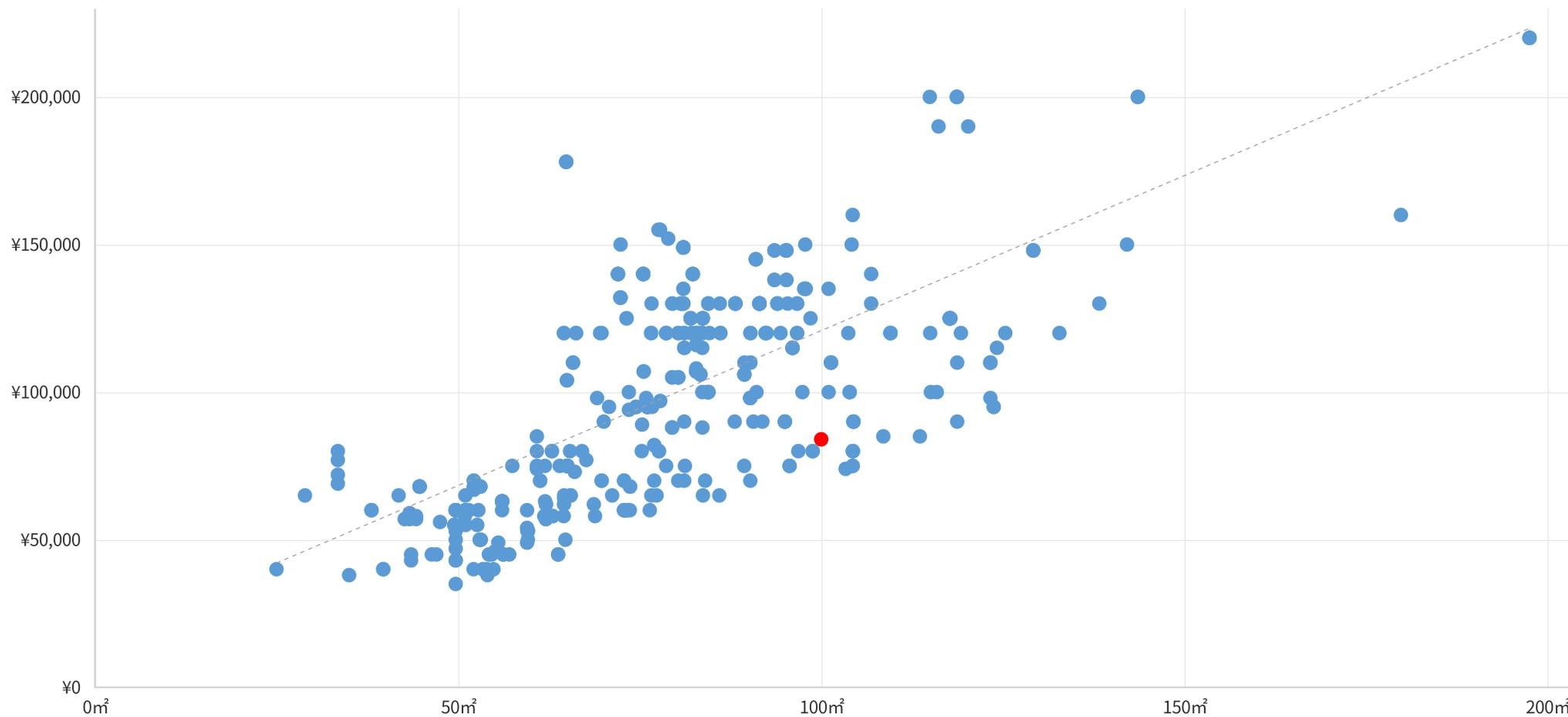


対象物件

指定住所からの距離5Km以内のすべての物件 **432** 件



賃料の分布



賃料の分布 [4LDK]

Market Data

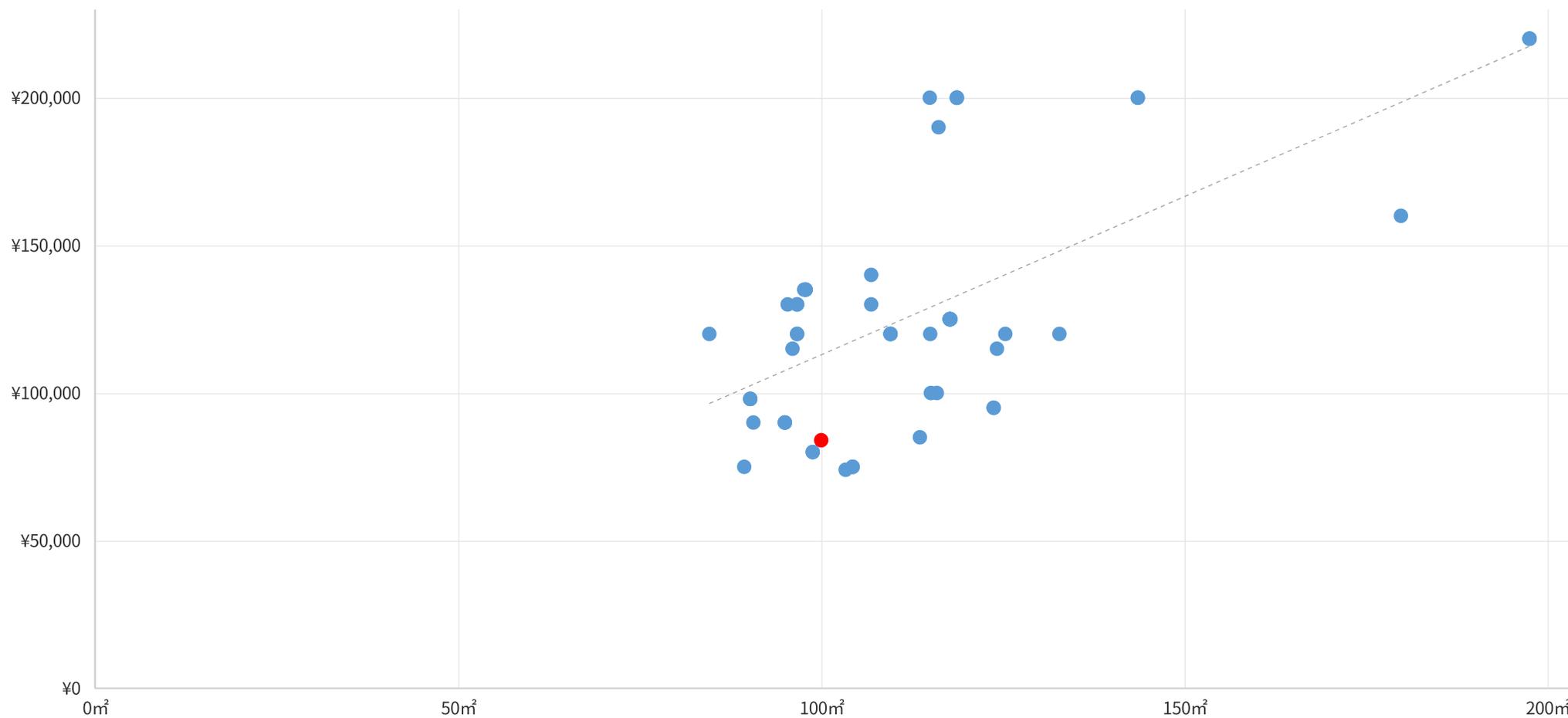


対象物件

指定住所からの距離5Km以内の4LDKの物件 **56**件



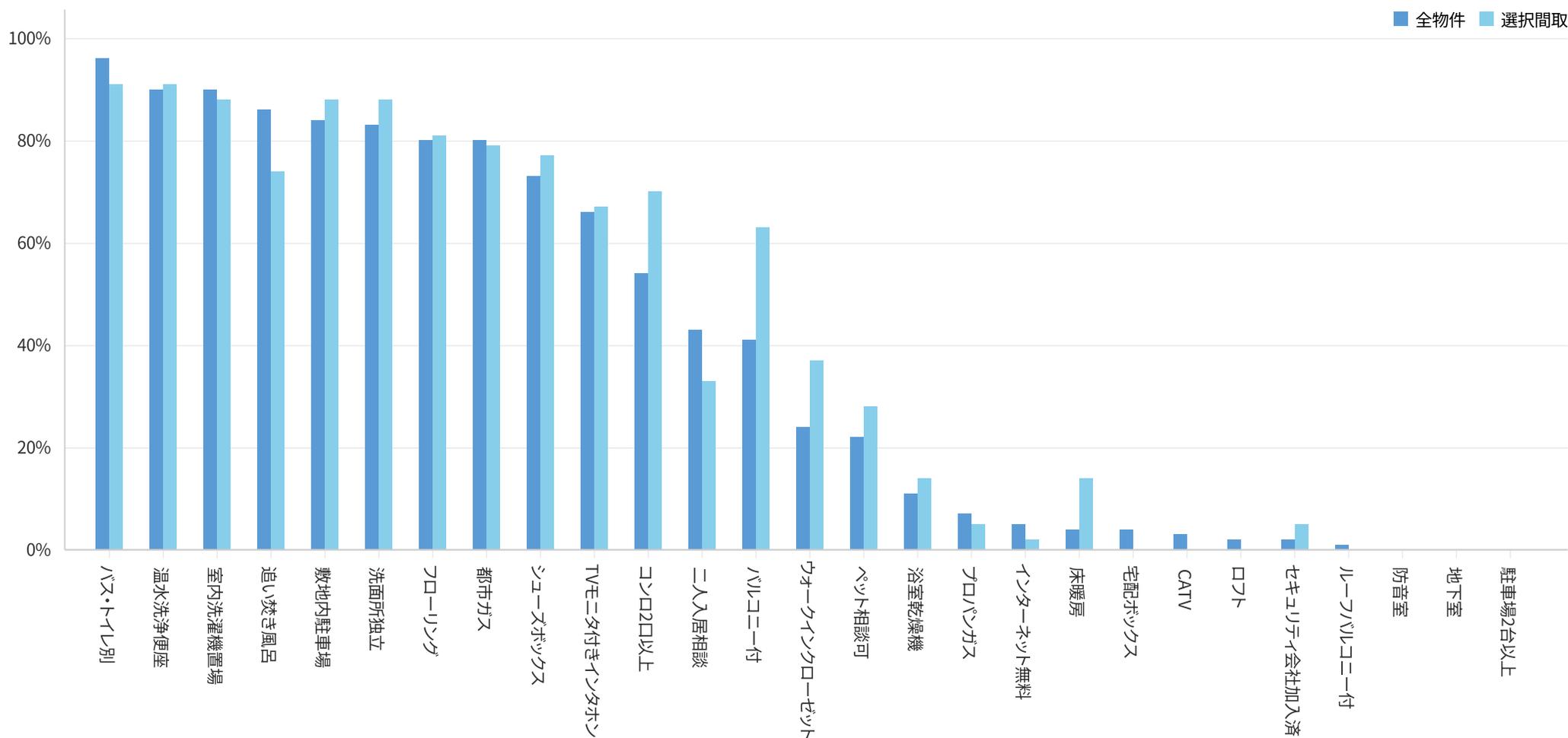
賃料の分布



 対象物件

指定住所からの距離5Km以内のすべての物件 **325** 件

設備の設置割合





指定住所からの距離5Km以内の4LDKの物件 **43**件

設備の設置割合

