

マンション建替判断評価表

表題部		住所	守山駅前											
		築年数	35年											
		関連図書・書面	無し											
大項目	項目	一次評価	一次評価	評価規準・補正	評価	集計	点数化	評価基準(目安)						
場所	土地	将来性(定性的)	1 2 3 4 5	4	0.1	0.4	0.4	表退傾向著しい	表退傾向にある	人口動静、地勢学的に良好	人口動静、地勢学的にやや良好	人口動静、地勢学的にやや良好	人口動静、地勢学的にやや良好	人口動静、地勢学的にやや良好
		100年先の当該場所評価値打	1 2 3 4 5	4	0.1	0.4	0.4	都市計画上衰退する	都市計画上衰退傾向にある	都市計画上良好	都市計画上やや良好	都市計画上やや良好	都市計画上、将来整備される	都市計画上、将来整備される
		路線価	1 2 3 4 5	3	0.1	0.3	0.3	路線価は低く評価されている	路線価はやや低く評価されている	路線価は普通に評価されている	路線価はやや良好に評価されている	路線価はやや良好に評価されている	路線価は高く評価されている	路線価は高く評価されている
		敷地規模	1 2 3 4 5	3	0.1	0.3	0.3	規模小さい	将来販売価値少ない	将来販売できる資産	将来販売できる可能性資産、可変計画性有	将来販売できる可能性資産、可変計画性有	将来販売できる可能性資産、可変計画性有	将来販売できる可能性資産、可変計画性有
		前面道路巾	1 2 3 4 5	5	0.1	0.5	0.5	4m以下	4m以上6m以下	6m以上	6m以上、歩道有	6m以上、歩道有	6m以上、歩道、街路樹有	6m以上、歩道、街路樹有
		駅徒歩10分以内	1 2 3 4 5	5	0.1	0.5	0.5	30分以上	30分~20分以内	20分前後(歩行圏内)	20分~10分	20分~10分	10分以内	10分以内
		活断層距離	1 2 3 4 5	5	0.1	0.5	0.5	10m~30m以内	30m~50m以内	50m~200m以内	200m以上離れている	200m以上離れている	500m以上離れている	500m以上離れている
		地盤構成	1 2 3 4 5	3	0.1	0.3	0.3	軟弱地盤	軟弱地盤ではないが支持層が40cm以上	軟弱地盤ではないが支持層が15cm以上	支持層が6トン以上	支持層が6トン以上	洪積層で岩質層	洪積層で岩質層
		支持層深さ	1 2 3 4 5	3	0.1	0.3	0.3	50cm未満	50cm~40cm	40cm~15m	表層から6トン以上	表層から6トン以上	表層から10トン以上	表層から10トン以上
		海拔高さ	1 2 3 4 5	5	0.1	0.5	0.5	5m以下	5m~15m	15m~30m	30m~50m	30m~50m	50m以上	50m以上
		将来液状化可能性	1 2 3 4 5	3	0.1	0.3	0.3	有り	有り	有り	有り	有り	無し	無し
		将来圧密沈下可能性	1 2 3 4 5	3	0.1	0.3	0.3	粘土層連続40cm以上	粘土層15m~40m	粘土層15m以下	粘土層5m以下	粘土層5m以下	粘土層無し	粘土層無し
		再販期待性	1 2 3 4 5	3	0.1	0.3	0.3	極小	小さい	どちらとも言えない	高い	高い	非常に高い	非常に高い
		周辺雰囲気	1 2 3 4 5	3	0.1	0.3	0.3	魅力無し	どちらかと言えば住みたくない	どちらとも言えない	どちらかと言えば住んでもいい	どちらかと言えば住んでもいい	非常に良い	非常に良い
		長周期地震波対応策	1 2 3 4 5	3	0.1	0.3	0.3	塔状比4以上	塔状比3~4以下	塔状比3以下	塔状比2~3以下	塔状比2以下	塔状比2以下	塔状比2以下
	都市施設	1 2 3 4 5	3	0.1	0.3	0.3	かなり劣る	やや劣る	普通	やや発達している	やや発達している	非常に発達している	非常に発達している	
	日照障害(将来共)	1 2 3 4 5	5	0.1	0.5	0.5	完全に日影になっている	日陰になっている	日陰の可能性あり	少しは日陰の可能性あり	少しは日陰の可能性あり	将来的にもOK	将来的にもOK	
	電波(高圧鉄塔)	1 2 3 4 5	4	0.1	0.4	0.4	高圧鉄塔より20m以内	高圧鉄塔より20m以内	高圧鉄塔より50m以上離れている	高圧鉄塔より50m以上離れている	高圧鉄塔より50m以上離れている	高圧鉄塔より200m以上離れている	高圧鉄塔より200m以上離れている	
	棟プラン可変性	1 2 3 4 5	4	0.1	0.4	0.4	敷地条件から困難	敷地条件からやや困難	敷地条件は普通	敷地条件からやや可能	敷地条件からやや可能	敷地条件から可能	敷地条件から可能	
	人口動静将来性	1 2 3 4 5	4	0.1	0.4	0.4	50年先予想:著しく減少	50年先予想:減少	50年先予想:横ばい	50年先予想:やや増加	50年先予想:やや増加	50年先予想:増加	50年先予想:増加	
	周辺自治体評判	1 2 3 4 5	3	0.1	0.3	0.3	著しく悪い	悪い	普通	良い	良い	非常に良い	非常に良い	
現状劣化	劣化度材料	杭(有無)	1 2 3 4 5	3	0.1	0.3	0.3	検討不十分且つ実際に根拠不十分	—	検討及び実施あり	—	—	—	内容の充実した検討及び実施あり
		地盤補強対策有無(年数劣化)	1 2 3 4 5	3	0.1	0.3	0.3	築60年経過	—	築40年間経過	—	—	—	築30年未満
		現状地盤沈下現象	1 2 3 4 5	3	0.1	0.3	0.3	粘土質地盤且つ隣接家屋沈下	粘土質地盤	粘土質地盤で沈下	砂質地盤	—	—	—
		設備配管劣化度	1 2 3 4 5	3	0.1	0.3	0.3	新設又は更新40年以上	—	新設又は更新30年未満	—	—	—	新設又は更新20年未満
		コンクリート劣化	1 2 3 4 5	3	0.1	0.3	0.3	鉄筋露出、白華現象、中性化無し	築年数40年以内	正常	鉄筋露出、白華現象、中性化やや有	鉄筋露出、白華現象、中性化著しい	鉄筋露出、白華現象、中性化著しい	鉄筋露出、白華現象、中性化著しい
		屋上防水仕様	1 2 3 4 5	3	0.1	0.3	0.3	メンブレン防水層+押えCo	メンブレン防水層+保護仕上げ	メンブレン防水層露出仕上げ	—	—	—	塗防水露出仕上げ
		アルミサッシ	1 2 3 4 5	3	0.1	0.3	0.3	艶有	艶やや有	正常	やや艶あり	艶あり	艶あり	
		建物傾斜	1 2 3 4 5	3	0.1	0.3	0.3	6/1000以上の傾斜がある	6/1000~3/1000の間である	3/1000以下である	傾斜無し	—	—	—
		シーリング劣化	1 2 3 4 5	3	0.1	0.3	0.3	硬化、割れ等が認められる	—	—	—	—	—	—
		外壁汚れ状況	1 2 3 4 5	3	0.1	0.3	0.3	汚れがひどい	汚れが認められる	—	—	—	—	—
		新築経過年数	1 2 3 4 5	3	0.1	0.3	0.3	築70年以上	築50年以上70年未満	築50年前後	築30年以上50年未満	築30年未満	築30年未満	
		外部劣化	外部廻り	1 2 3 4 5	3	0.1	0.3	0.3	劣化ひどい	—	普通	—	—	特に異常なし
			内部廻り	1 2 3 4 5	3	0.1	0.3	0.3	劣化ひどい	—	普通	—	—	特に異常なし
			漏水危険度	1 2 3 4 5	3	0.1	0.3	0.3	劣化ひどい	—	普通	—	—	特に異常なし
			漏水事故有無	1 2 3 4 5	3	0.1	0.3	0.3	度々起こっている	あった	無い	—	—	—
		外壁跳出しスラブ型	1 2 3 4 5	3	0.1	0.3	0.3	凸部あり	—	跳ね出しバルコニー	—	—	—	
		地震体験回数	1 2 3 4 5	3	0.1	0.3	0.3	震度5以上度々あり	震度5以上あり	震度5以上無し	—	—	—	
		外観老朽程度	1 2 3 4 5	3	0.1	0.3	0.3	劣化ひどい	—	普通	—	—	—	
		外壁仕上仕様	1 2 3 4 5	3	0.1	0.3	0.3	打ち直し仕上げ非弾性吹付材	—	—	—	—	—	
		外壁材料(種別)	1 2 3 4 5	3	0.1	0.3	0.3	—	—	—	—	—	—	