

～ 中古住宅の販売価格は、どうやって決めるの! ?

価格査定 (概要)	不動産は、同じ物が存在しないため、個々の特色を見ながら、詳細な査定が必要となります。 そのため、感覚だけに頼らず、客観的な根拠に基づいて勘案することが大切です。 近隣の取引事例との比較も、現実的な指標として、とても役立ちます。 それらに加え、色々な工夫を凝らす事で、他の類似する物件との差が生まれる事もあります。			
査定対象	中古戸建	中古マンション	土地	その他
	木造/鉄骨造/コンクリート造 他	居住用マンション 他	住宅用地 他	収益不動産など、その他の不動産については、個別に対応します。
主な査定項目 (例) 木造戸建	交通の便	日照/騒音/眺望など	建物については、標準建築費を基にして、現在価値を導き出します。 経年の劣化状況や耐震基準適合性、付加価値率や流動性比率なども加味して調整を行います。査定書には、考え方や算出根拠も明示されます。	
	生活の便	インフラの整備状況など		
	環境	土地の状況/形状など		
査定方法	★ お電話若しくは、メール等にて承ります。→ 査定書と共に査定結果をご説明致します。			
	机上査定	対象不動産の現状を確認せず査定します。 実質価格との乖離が生まれる事もあります。	実査定	対象不動産の現況を確認して査定します。 現実的な価格査定が可能となります。
査定に必要な物	・ 購入時の重要事項説明書、売買契約書、その他不動産資料 (測量図、筆界確定図、など) 購入時の資料があれば、より確度の高い査定が可能となります。			

家を売るとしたら、どのぐらいの価格になるのか・・・誰でも気になりますね!
 しかし、その価格は、どの様にして決まるのでしょうか・・・購入者が決める・・・それとも所有者が・・・
 答えとしては、そのどちらでも有り、どちらでも無いと言えます。
 希望価格は、それぞれが決める事ですが、実際に取引にされる価格は、市場原理によって、決定付けられると言えます。つまり、どれだけ自信のある価格で売り出しても、どれだけ買いたいと思っていても、自らの希望額に合致する取引相手が現れなければ、目的を達成するに至りません。
 ですから、まずは相手側目線から見て、妥当と思える価格を知る事が大切です。
 妥当な価格とは、公的な地価や建築コスト等を基準に算出される現在の価値であり、各不動産ごとの固有の特徴を加味したり、近隣で実際に取引された価格などと比較する事により求められます。
 この様にして求められる価格は、同様の地域で同種同規模の物であれば、ある程度近い価格となり、その周辺における相場価格となります。そして、この価格にも、ある程度の振れ幅があり、ちょっとした工夫やコツでプラスに押し上げる事も可能になります。

取引の参考とされる公的価格は、公示地価と路線価です。
 加えて、直近の取引事例なども客観的な指標となるため、とても大切です。木造の戸建住宅では、築後22年を経過すると財産上の価値は0円と見なされます。これは、税法上の減価償却年数を基にした考え方ですが、使用状況等により、利用価値が見込める場合もあります。

