



不動産購入は資産価値が重要です。 過去の取引事例から 不動産の「価値」を見定めましょう。

リニューアル仲介通信 Vol.21
(平成26年12月1日 発行)

住宅購入を検討する際に気になるのが物件の相場観。何も知らずに物件探しを始めると、検討しているエリアが実は予算に見合わないエリアだった…ということが起こりえます。また、インターネットの不動産サイトに掲載されている物件情報の価格はあくまで売主が売りたい価格でしかありません。賢く不動産購入を行うには価格の妥当性を確認する必要があります。

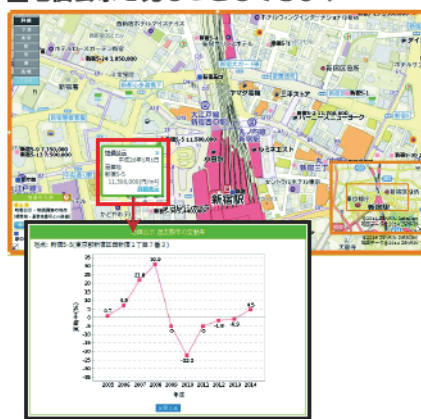
住宅や土地の”実際に売買された価格”を確認しましょう。

実際に売買された価格を蓄積し、誰もがみられるよう公開することで、買主も売主も実状にあった「希望価格」を決めることができ、安心してスムーズに取引を進められる環境の創造を目的として、国土交通省が「土地総合情報システム」で「取引価格情報」を提供しています。

この「土地総合情報システム」では、不動産の購入者を対象としたアンケート調査に基づく情報を取引価格情報として公開しています。地域や物件種別によって異なりますが、**およそ全取引の3割をカバー**しているそうです。

不動産購入は「資産価値」が重要です。販売価格に惑わされず、**冷静に不動産としての「価値」を見定める必要があります。**物件検討段階でエリアの相場観を知るには便利なサイトですので、ぜひご活用ください。

■地価公示を見ることもできます



地価公示の過去数年の変動率を見ることもできます

土地総合情報システムの使い方

土地総合情報システムURL <http://www.land.mlit.go.jp/webland/>



No.	所在地	用途	面積	取得価格	公示価格	取得時期	取得者
1	東京都千代田区千代田	商業	100.00㎡	1,500,000円	1,500,000円	2013年	株式会社A
2	東京都千代田区千代田	商業	100.00㎡	1,500,000円	1,500,000円	2013年	株式会社A
3	東京都千代田区千代田	商業	100.00㎡	1,500,000円	1,500,000円	2013年	株式会社A

下記のような情報が得られます。

- ・最寄駅
- ・駅からの距離
- ・土地面積
- ・土地形状
- ・取引金額
- ・建物面積
- ・構造
- ・建べい、容積率
- ・前面道路
- ・都市計画
- ・取引時期 など

不動産事業者が利用するシステムでは、 もっと多くの「取引事例」が確認できます。

不動産事業者が利用する「レインズ」というシステムがあります。レインズには現在取引中の物件情報だけでなく、過去の取引事例の情報も蓄積されています。媒介を請け負った不動産事業者はレインズへの情報登録が義務付けられているので、購入者を対象とした「土地総合情報システム」よりもはるかに多くの取引事例を検索することができます。

ただし「レインズ」は不動産事業者しか取り扱うことができません。ですので、物件検討の際には不動産事業者に**物件情報だけでなく、検討しているエリアでの取引事例に関する情報も調べてもらいましょう。**

リニューアル仲介では取引事例に関する情報提供はもちろん、**マンションの場合は新築時の分譲価格をお調べして、新築時からどれくらい価格が変動しているか、などの詳細な情報提供を行っています。**(一部有料のサービスもあります)お気軽にご相談ください。

■マンションは取引事例だけでなく分譲価格も調べてもらいましょう

No.	市町村	建物面積 (㎡)	分譲価格	中古住宅流通時情報			
				売却価格	分譲価格比	分譲年数	
7	府	75.02	5,380	3,800	A 1,580	70.6%	16
10	府	66.67	4,930	3,190	A 1,740	64.7%	16
10	府	79.74	5,750	3,900	A 1,850	67.8%	16
10	府	59.79	3,890	2,900	A 990	74.6%	15
7	府	68.67	4,800	3,200	A 1,600	66.7%	15
4	府	69.4	4,930	3,050	A 1,880	74.0%	14
12	府	74.25	5,150	3,500	A 1,650	68.0%	12
12	府	72.12	5,290	3,780	A 1,510	71.5%	12
10	府	95.27	7,070	5,300	A 1,770	75.0%	12
10	府	90.38	6,940	5,480	A 1,460	79.0%	11
9	府	75.47	5,240	3,800	A 1,440	72.5%	10
11	府	67.37	5,170	3,995	A 1,175	77.3%	10
9	府	72.42	5,260	4,140	A 1,120	78.7%	10
13	府	71.47	5,260	3,500	A 1,760	66.5%	7
9	府	63.97	4,520	2,890	A 1,630	63.9%	5
9	府	75.97	5,200	3,550	A 1,650	68.3%	5

新築時からの価格の変動が把握できるのでそのマンションの「価値」を判断できます