



価格の妥当性を収益還元法で 簡単にチェックできます

セルフインスペクションWEBアプリ「SelFin」活用法①

住宅購入で関心が高いのが物件の価格です。高値づかみをしたくないのが心情ですが、物販と違って価格の妥当性を判断するのはプロの事業者でも難しいことです。今回はリニュアル仲介が先日リリースしたSelFinを使って誰でも簡単に物件価格の妥当性を判断する方法を紹介いたします。ぜひご活用ください。

収益還元法で不動産の「利用価値」を判断

インターネット技術を利用して不動産価格の妥当性を判定できることを謳っているサイトもありますが、そのほとんどがインターネット上に点在する不動産広告情報を自動的に収集・分析するもので、システムの都合上、**不動産の鑑定方法としては取引事例法に近い判定方法を用いているサイトが多いです。**

リニュアル仲介のSelFinでは**価格の妥当性を収益還元法で算出**しています。不動産の価値は「利用価値」という側面を持つからです。**収益還元法は物件の賃料や利回りから不動産の価値を判断する方法**で、資産価値が下がりにくい住宅購入には欠かせない検討です。また、初期段階でたくさんの物件情報を閲覧する際には、希望するエリアや指定した条件の「相場観」がわかるので特にご活用いただけます。**まずは収益還元法でエリアや物件を絞り、気に入った物件が出てきたらプロに依頼して取引事例法で確認するという流れがお勧めです。**

SelFinは全国共通のアルゴリズムです

SelFinは複雑なアルゴリズムで価格の妥当性を判定しています。駅からの距離、マンションの規模や階数、築年数など不動産の価格は様々な要素で変動します。SelFinの**大きな特徴は、全国どの物件でも共通の計算方法を用いている**という点です。**地域性を考慮して計算方法そのものを変えてしまうと、公平な価格判断ができず、物件の利用価値を俯瞰して判断することができない**からです。

地域で有名なプレミアムマンションや、再販事業者によるリノベーション済みマンションなどをSelFinで調査すると、物件価格が高すぎると判定されることがあります。プレミアムは利用価値には反映されず、リノベーション済み物件は事業者の利益分高く販売されているということがわかります。

物件探しの便利ツール「セルフィン」をご活用ください。

セルフィンのご利用は無料です。誰でも簡単に価格の妥当性を判断することができるようになります。何物件か調査していくうちに、物件価格の考え方が変わってくると思います。ローンが組める金額や毎月の返済額で選ぶのが住宅購入ではありません。「**売ったらいくら」「貸したらいくら**」将来的なリセールバリューを考慮して検討するのが**本当の住宅購入のあり方**です。

リニュアル仲介では資産価値が下がりにくい住宅購入のお手伝いを行っています。**まずはSelFinをご利用いただき、気になった物件が出てきたらお気軽にご相談ください。**

SelFin（セルフィン）
ホームページURL <http://www.rchukai.jp/selfin/>

■価格の妥当性が簡単に判断できます

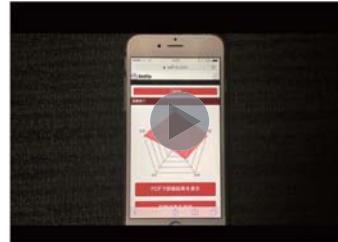
1 価格の妥当性

不動産を金融商品として考えると、想定賃料から不動産の価値を計算することができます。

売り出し価格	3,899万円
想定賃料	143,000円～165,000円
想定価格	2,492万円～3,046万円
価格の妥当性	割高な価格設定だと想われます。
スコア	70 / 100

賃料相場から想定価格を算出し売出価格と比較します。
賃料相場は自動取得されますが
任意の数値を入力することもできます。

■スマホでも簡単！ワンタッチ機能の使い方



ワンタッチ機能でSelFinを利用した動画です。
ほんの10秒でSelFinの診断結果が表示できます。
(<http://rchukai.jp/selfin/mov.htm>)



ポータルサイトの物件情報を開いて
設定したブックマークをタップするだけで
SelFinの結果を見ることができます。

<設定方法解説ページ>

○iPhoneの設定方法

<http://rchukai.jp/selfin/iphone.htm>

○Androidの設定方法

<http://rchukai.jp/selfin/android.htm>



資金計画の練り直しが 希望の住まい発見の糸口に

所在地：東京都新宿区
物件価格：1億800万円
リフォーム費用：100万円
建築年度：平成17年
間取り・広さ：3LDK+DEN (88.0 m²)

地元・大手不動産会社に相談するも良い物件に巡り会えず 資金計画を具体的に検証し購入予算の増額が可能と判断

これまでご夫婦2人で社宅暮らしをしていたOさん。ご主人が間もなく50歳を迎える時期になり、定年直前に慌てて住まい探しをすることにならぬよう、早めに動くことにしました。

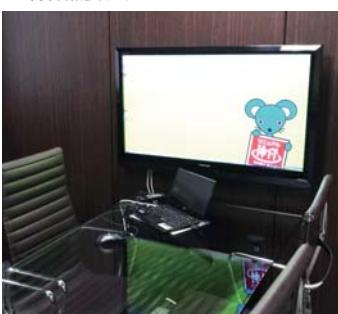
都内に長年住んでおり生活の便利さを身をもって感じていることや、将来のリセールバリューも考慮して都心5区のマンションに限定。購入予算は8,000万円、広さはお互いの空間を確保できるよう70m²以上に設定しました。早速、希望エリアの地元不動産会社や勤務先と提携関係にある大手不動産会社に相談し、20件以上の物件を回ってみたものの、なかなか良い物件に巡り会えません。不動産会社の話によれば「東京の不動産は品薄状態だから仕方がない」とのこと。正直、行き詰まりを感じていました。

そんな時、知人からリニュアル仲介を紹介され、まずは個別相談を受けてみることにしました。他の会社では、その会社が得意とする狭い範囲内の物件提案しかったのに対し、リニュアル仲介では個別の物件の提案の前に、対象としている都心5区全体のm²単価等、相場を俯瞰する為の情報を踏まえて方針の打合せを進めることができました。また、リニュアル仲介の「物件照会個室ラウンジ」で自分達でも販売中物件を検索してみると、当初設定していた希望の予算・エリア・広さのバランスに少し無理があることが分かり、予算の増額を選択肢に加えることにしました。

10年後の退職金で住宅ローンを完済する計画でいた為、10年間で負担する費用の総額を複数の銀行、複数の金利プランで比較し、最も合理的なローンを見つけることができました。その他、住宅ローン控除で戻ってくるお金や、現在加入している生命保険よりも住宅ローンとセットになっている団体信用生命保険に特約を加える方が安く済むこともわかりました。

高額な買い物に対する不安から当初の予算を設定いたのですが、細かな数字を具体的に計算していくことで心配もなくなり増額可能と判断。地域相場と予算のミスマッチが解消され、納得できる物件を見付けることができました。

□物件照会ラウンジ



リニュアル仲介の物件照会ラウンジでは全国ほぼすべての物件情報を閲覧することができます。

□資金計画

①A銀行 10年固定※団信付き	
借入額	60,000,000
期間	25 全期間固定金利
事務手数料	
保証料	32,400
団信	1,035,240
合計	
保証料	32,400
団信	0
融資許諾合計	61,067,640
保証料未支拂額	
保証料未支拂額	260,000 10年後完済予定
利率	
年率	1.1%
実際年率	1.1%
期間	
11年	

②B銀行 10年固定	
借入額	60,000,000
期間	25 全期間固定金利
事務手数料	32,400
保証料	1,035,240
団信	0
融資許諾合計	61,067,640
保証料未支拂額	260,000 10年後完済予定
利率	1.1%
年率	1.1%
実際年率	1.1%
期間	11年

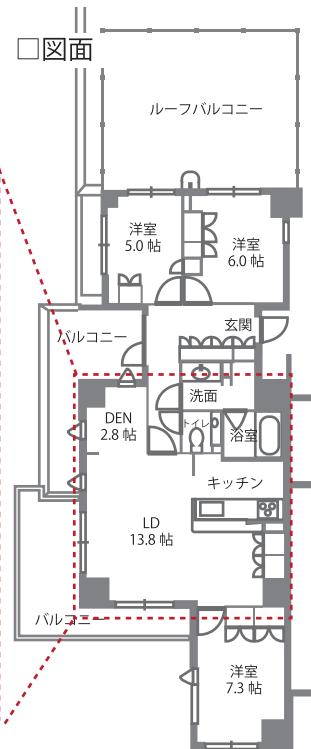
発生する費用の総額を複数の銀行、複数の金利プランで比較検討し、最も合理的なローンを検討しました。



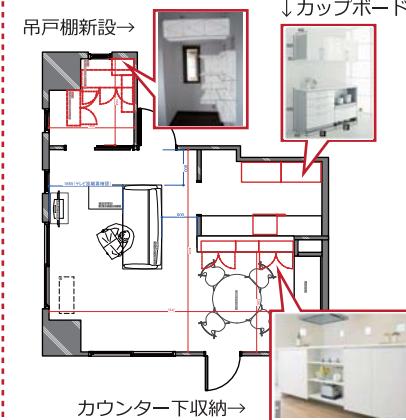
キッチンにMiele社の大型食洗器を設置。



内装・設備はとても綺麗だった為、必要最小限のリフォームに留めました。



□リフォーム箇所



お住まい探しのお役立ち情報を毎日更新！

リニュアル仲介のFacebookページでは、お住まい探しのお役立ち情報をスタッフが交代で毎日更新しています。プロの不動産屋さんでも知らないような「深い」情報を届けています。
※気に入っただけたら「いいね」をお願いします。スタッフの励みになります。

QRで簡単アクセス

