



リニュアル仲介通信 Vol.42
(平成28年11月1日 発行)

買ってはいけない物件を自分でチェック

セルフインスペクションWEBアプリ「SelFin」をリリースしました

インターネットには不動産広告が溢れていますが、本当に注意するべき情報に気付くことができず、必要な検討が行われないケースが多く見られます。中古住宅を安心して取引するためには「不動産事業者や売主」と「買主」との情報の非対称性を解消しなければなりません。今回はこの度リニュアル仲介がリリースした「SelFin(セルフィン)」についてご説明いたします。

大切な情報が検討されないまま住宅購入が進んでしまいます。

インターネットを利用した不動産広告が盛んになり、一般の方でも容易にたくさんの物件情報を得ることができるようになりました。しかし、**多くの方は価格や間取り、周辺環境など表面上の情報だけで判断してしまい、本当に検討するべき大切な情報に気付くことができていない**のが実情です。物件内見や契約段階で気が付いて結果的に無駄な時間を費やしてしまったり、**最悪の場合は購入してしまった後でも気付くことができない**場合もあります。

特に中古住宅の場合、重要事項説明書など法律で定められた範囲を超えるネガティブ情報について、不動産事業者があまり積極的に開示しておらず、**インターネットの物件情報から重要な情報を抽出し適切に判断することは、不動産購入に慣れていない一般的の消費者には非常に難しい**のが現状です。

住宅購入に欠かせない検討項目を自動でチェック。

リニュアル仲介がこの度リリースした「SelFin(セルフィン)」は、一般に公開されている物件情報を入力するだけで、内在する一定のリスクなどについて注意喚起される仕組みです。つまり**買ってはいけない物件を自分でチェックすることができる**、そんなWEBアプリです。

セルフィンが提供する情報は①価格の妥当性の判定、②対象不動産の流動性の判定、③立地による資産性の判定、④住宅ローン減税の対象か否かを判定、⑤耐震性の判定、⑥マンションの管理状況の判定(マンション)、⑦土地の資産性の判定(戸建て)の7項目です。いずれも住宅購入には欠かせない検討項目です。

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。メールアドレスだけを登録いただく「メール会員」と、会員登録の手続きが必要(無料)な「正会員」があります。**正会員登録を行うと、セルフィンが提供する全ての情報が確認できるようになります**、物件情報を保存したり、調査結果を登録されたメールアドレスにPDFファイルで送信することができるようになります。

また、セルフィンには**不動産ポータルサイトの物件概要のページURLをコピー&ペーストするだけで、自動で物件情報が入力される入力補助機能**も用意されています。

今回のリリースではマンションのみの対応となりますが、今後のバージョンアップで戸建て版や、さらに入力手間を減らすことのできる便利なツールの提供なども計画されています。**購入物件検討の便利ツールとして、セルフィンをぜひご活用ください。**

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

■SelFin(セルフィン)の使い方

①TOPページの「今すぐ試してみる」をクリック



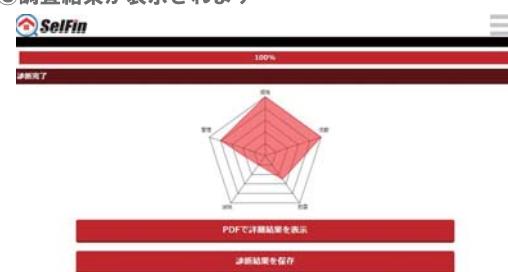
クリック後の画面でメール会員登録を行ってください

②物件情報を入力します



物件ページURLをコピー&ペーストで
自動入力する機能も利用できます

③調査結果が表示されます



正会員になるとすべての情報を見ることができます

④調査結果をPDFで送信することもできます

セルフィンスベクション 結果報告書(マンション)	
物件名	新宿センタービル
価格	6,000 万円
住所	東京都新宿区西新宿1-25-1
建物年月	1979年10月
専有面積	120m ²
構造	RC造
耐震性	X
ローン減税	×
フラット35	×
交通	渋谷駅徒歩5分
専有面積	○
総面積	○
価格の妥当性	100
流動性	100
耐震性	50
住宅ローン減税	20
管理状況	81



中古住宅だからこそ実現できた こだわりのリフォームと 快適な住空間



所在 地：東京都葛飾区
物 件 価 格：4,230万円
リ フ ォ ー ム 費 用：600万円
建 築 年 度：平成14年
間 取 り・広 さ：3LDK (115.8 m²)

過去の新築購入時の苦い経験を活かして 細部に至るまでこだわりのリフォームを実現。

Aさんは築15年以内でなるべくリビングの広い2階建て住宅を探していました。Aさんが見つけたこの物件は大手ハウスメーカーによる築14年の2階建て戸建て。主要駅から徒歩15分と好立地にもかかわらず、広さの割にお得感のある物件でした。

懸念されたのはハザードマップで河川浸水3mのエリアだったこと。しかし地域を理解し、リスクを知った上でできる対策をすれば大丈夫と購入を決断。26帖の広いリビングと価格が魅力的だとAさんは振り返ります。

新築時から20年間のハウスメーカーによる保証を引き継ぐことができたので、既存住宅売買かし保険は必要ありませんでした。また、仲介の担当者がハウスメーカーと交渉してフラット35利用に必要な中古住宅構造確認書を入手することができました。

Aさんが実施したリフォームは、全室の床・壁紙の張り替えからキッチン・トイレ・洗面など設備の交換、システム収納家具設置など多岐に渡ります。屋根には遮熱塗装を施し、太陽光発電パネルの増設、HEMSの導入、全部屋LED化など省エネにもこだわったリフォームを実施しました。

リビングの壁面に収納棚を備えた間仕切り壁を設置し、リビング側は室内の調湿効果のあるエコカラットで仕上げ、また壁面に新たに間接照明を増設し雰囲気のよいリビングに仕上りました。家の収納はすべてシステム収納家具へ変更し、引っ越しの際にそれまで使っていた収納をすべて廃棄しました。

Aさんが過去に新築を買ったときは何一つ仕様を変えることができず、無理して生活していたそうです。今回の住宅購入にあたって事前に住宅展示場やリフォームのショールームを数多く見学していたため、どのようにリフォームしたいかを具体的に想像することができ、コンセントの増設や照明の移設など細かな部分を含めて綿密に工事業者と打ち合わせを行い、納得のいくリフォームが実現しました。

玄関タイルの張り替えやウッドデッキの塗装などは友人に譲ってもらった工具を使ってDIYリフォーム。今後もリフォームやDIYで家づくりを楽しみたいと語るAさんでした。



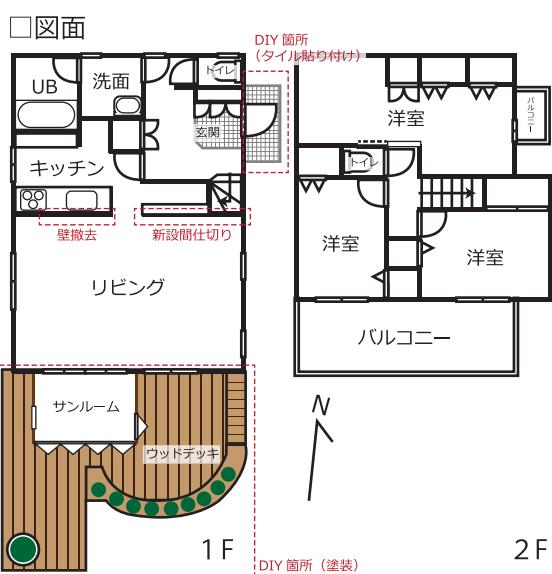
↑リビングに新設したエコカラット仕上げの間仕切り壁。間接照明が部屋の雰囲気を演出します。



↑キッチンの吊棚と壁を撤去し、明るくオープンなキッチンへリフォーム。



↑玄関タイルは友人に譲ってもらった工具を使ってAさん自ら施工。プロ顔負けの出来栄えです。



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”情報をお届けしています。

※気に入っていたら「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

