



不動産査定は難しい!! **その1** ……

2022年6月号



“川崎中央プランナー”は不動産査定も得意!!



皆さん、今日は。今回は不動産の査定のお話をしますね。当社では、一般の方はもちろんですが、**弁護士、司法書士、税理士**さんなどの専門家の方々から、頻繁に不動産の査定を依頼されます。



① 一口に、不動産の査定といっても……

自宅や投資用マンションの売却、借地の購入や売却、借地の更新料・名義書き換え料、賃貸マンションの募集家賃、立退料 等々有ります。しかし、現実はこの査定に **全て対応出来る** 不動産会社は、実は、とても少ないのです。



② 例えば、一括査定サイトを利用すれば……

無料で簡単な査定はしてもらえます。しかし、正確な査定をするためには**訪問査定**が必要で、後から不動産会社からしつこい営業の電話があったり、或いは、依頼を得るために相場より高い金額を提示したり、後から問題が発生することも……



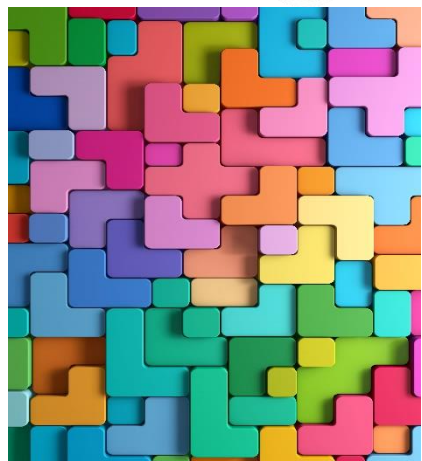
③ もし、不動産の査定を依頼したときに……

相場よりも明らかに高い査定額 を提示されたときは、一度疑ってみることが大切です。『必ず根拠を尋ねてみること』、そして『説明された根拠が妥当であるのか？ 判断するための知識をご自身が得ておくこと』この2点を忘れないようにしてください。



④ 査定能力は会社によって大きく違うので……

担当者の知識や経験はもちろん、地域に精通しているか、確認することが大切です。また、借地や立退き料関連の査定は、あまりビジネスに結びつかない為、大手不動産会社は積極的には取り扱いません。不動産の売却のために査定を依頼する場合は、不動産会社に任せきりにせず、**自分も同時に勉強していく意識**を持つことが、成功させるためには必要ですね。



住み替え、資産処分、借地権や底地権のご相談……

なんでもご相談ください！ **込み入った内容！大歓迎です！！**





《映画から学ぶトラブル連鎖の怖さ！》



『フォーリング・ダウン』（1993年・アメリカ映画）

トラブルは些細なことから始まります。特にトラブルの連鎖にはまると、悲劇的な結末を迎えることになりかねません。そんな、トラブル連鎖の怖さを描いた映画「フォーリング・ダウン」という映画をご紹介します。主演は「氷の微笑」「ウォール街」の個性派俳優**マイケル・ダグラス**です。

この映画のテーマは**日常の些細なことから、自分自身をコントロールできなくなり、キレてしまった男の悲しい末路を描いた映画です**。あらすじは、1991年6月21日、猛暑のロサンゼルス市中心部。ハイウェイの大渋滞の列の中に、マイケル・ダグラス演じる、Dフェンスと呼ばれる男の車がありました。渋滞に苛立った彼は、突然車を乗り捨てて歩き出します。目的は、別れた妻と娘に電話をするためでした。ここから恐ろしいトラブルの連鎖が始まります。



まず、小銭がないため電話がかけられず、コンビニで両替を頼みますが、断られます。仕方がなく、彼はコーラを買おうとしますが、店主と些細なことで小競り合いになり、店主から奪ったバットで店を破壊して店を出てしまいます。やっと、電話をかけたのですが、相手は話中です。そんな時チンピラが絡んできます。チンピラを大乱闘の末追い払って、再び電話をかけると、別れた妻に家に来ることを拒否されます。彼は娘に誕生日のプレゼントを渡すために妻の家に向かいます。

ここから更なるトラブルの連鎖が続きます。結局、度重なるトラブルをきっかけに、何とバズーカ砲やマシンガンをぶっ放し、市民を巻き込み、人を殺害し、わずか数時間後には自分自身はおもちゃの銃を身に着けたまま殺されてしまいます。はじめにも言いましたが、ほとんどのトラブルはほんの些細な事をきっかけに起こることが大半です。自分自身の感情をコントロールすることが出来なくなったとき、必ず、人は、トラブルに巻き込まれます。

「フォーリング・ダウン」は少し現実離れたストーリーかも知れませんが、わたしはこの映画の、トラブル連鎖の非日常性に興味を持ちました。もし、ご覧になっていない方がいらっしゃいましたら、お暇な時に“是非”見てください。人によってはホラー映画ともコメディ映画とも言える、不思議な映画です！！



《無料相続相談会のご案内》



第6回《川崎市無料“相続”相談会》

● 相続の手続きがわからない ● 空室や遠方の不動産を相続した ● 遺言の書き方がわからない ● きょうだい間で財産を公平に分けたい ● 節税対策を何から始めたらよいかわからないなどなど！！**ご家族の感情などが絡み合っている時は、プロに相談して対策を練っておくことは重要です！！**

お問合せ・予約 044(246)5831

- 日 時 7月4日（月）/5日（火）
- 会 場 中原市民館（第4会議室）
川崎市中原区新丸子東 3-1100-12
- 時 間 10時から16時30分
事前予約制
- 相談員 野田俊哉（司法書士）
西徳幸（税理士）
保木英伸（税理士）
木村真教（宅地建物取引士） 他

