



“川崎中央プランナー”は不動産査定も得意!!



皆さん、こんにちは。今回は6月号に続き、不動産の査定のお話をしますね。査定をする場合、まず、その土地の一般的な取引相場を調べます。しかし、不動産の価格はその土地の「形状」や「全面道路の幅」「周辺環境」によって変わります。

例えば、一口に、不動産の土地査定(100㎡)といっても…

<p>①</p> <p>4m道路</p> <p>道路が北側なので -3% $50 \text{万円} \times 97\% \times 100 \text{㎡} = \mathbf{4850 \text{万円}}$</p>	<p>②</p> <p>4m道路</p> <p>更に間口が狭いので -8% $50 \text{万円} \times 92\% \times 100 \text{㎡} = \mathbf{4600 \text{万円}}$</p>	<p>③</p> <p>3m道路</p> <p>セットバック 10㎡ 有効面積 90㎡</p> <p>セットバックは査定対象から除外 さらに、道路が狭いので -10% $50 \text{万円} \times 90\% \times 90 \text{㎡} = \mathbf{4050 \text{万円}}$</p>
<p>④</p> <p>6m道路</p> <p>接道条件が良く、型も良い土地 +10% 古い建物を解体する費用が必要 -4% $50 \text{万円} \times 106\% \times 100 \text{㎡} = \mathbf{5300 \text{万円}}$</p>	<p>⑤</p> <p>4m道路</p> <p>土地の形が悪い -20% $50 \text{万円} \times 80\% \times 100 \text{㎡} = \mathbf{4000 \text{万円}}$</p>	<p>⑥</p> <p>4m道路</p> <p>周辺環境(工場)が悪い -15% $50 \text{万円} \times 85\% \times 100 \text{㎡} = \mathbf{4250 \text{万円}}$</p>

上記はあくまでも例として挙げましたが、**同じ土地面積(100㎡)でも1300万円の差**がでてきます。実際の査定では物件の状況・その他組み合わせにより更に差がでます。当社では、査定担当者が細かく物件状況を確認して査定を行います。



自宅・マンション・借地権の売却の査定は！是非、川崎中央プランナーへ！！





《このようなご相談があればご連絡くださいね・・・》



相続対策！何をすればいいのかわからない？

借地権を売却したい！地代や更新料の金額は？

老朽化したアパートを建て替えたい。

不動産を売却したい。相場を査定してほしい。



アパートの家賃滞納が多いので困っている。

駐車場にしているが、もっと収益を上げたい。

ローンが返せない！売却しても返済できない！

隣との境界がわからない。土地を測量したい。



《無料相続相談会の報告》



第5回“川崎市無料相続相談会”は盛況でした！

開催日・・・👉 5月14日（土）・17日（火）
開催場所・・・👉 宮前市民館（第3会議室）
相談員・・・👉 藤田温久・中瀬奈都子（弁護士）
木村真教（宅地建物取引士）・他

当日は、『事前予約制（相談時間 60分）・予約枠（14名）』で開催したのですが、事前の申し込みで予約が一杯になりました。相談内容は相続税の申請、相続対策・遺言、成年後見、遺産分割など、すべて相続関連のご相談でした。今後も、弁護士、税理士、司法書士などの法律専門家と連携し、今後も定期的に“無料相続相談会”を開催して行く予定です。

川崎中央プランナーは、専門家が多い。

宅地建物取引士（8名）・中小企業診断士（1名）
行政書士（1名）不動産コンサルティングマスター（2名）
管理業務主任者（2名）・マンション管理士（1名）
ファイナンシャルプランナー（2名）・測量士補（1名）
賃貸不動産経営管理士（7名）
2級施工管理技士（1名）



ご相談は！⇒044-246-5831