



不動産査定は難しい！！

**“中央プランナー”は不動産査定も得意！！**

皆さん、こんにちは。今月と来月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 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、問題が発生することも・・・。

**② 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。

**③ 特に、普通の不動産業者が断るような物件・・・**

① 借地権や共有不動産の権利関係の整理、相続手続きや税務申告などを伴う案件。② 特に不動産オーナーや売主側に立って売却や関係者間の合意書などの作成の為に、何らかの問題解決が必要になるケース などは是非、ご相談ください。

④ 査定能力は会社によって大きく違います・・・

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！！**





《今月のピックアップ!!》



① 家族で守る不動産～「争族」を防ぐための第一歩 vol.8



相続税よりも大切な分け方の戦略 (タウンニュース 2月20日掲載より)

母を病気で亡くしたAさんは、相続に関して書類を申請する際「税金をどう安くするか」を考えていました。

しかし実際に相続税の申告が必要な人は、亡くなった方のうち全国で約10人に1人(約10.4%:国税庁「令和6年分相続税の申告実績の概要」より)とされています。つまり、9割近くの方は、税金の心配よりも、別の「対策」が必要なのです。それが「争族(家族間の争い)」対策です。特に不動産は、現金のように1円単位できれいに分けることが難しいため、不公平感が出やすい財産です。今は仲が良い兄弟でも、結婚して家族が増えたり、それぞれの生活環境が変わったりすると、不動産の価値の差からトラブルに発展することがしばしばあります。



こうした事態を防ぐためにまず考えたいのが、家族の財産を適切に引き継ぐための「戦略的手段」としての遺言です。「遺言は、遺書(最後のお別れの言葉)と同じで縁起が悪い」とためらう方も多いですが、元気なうちに家族で話し合って意思を形にしておかなければ、いざという時に何も対策が打てなくなってしまいます。最近では「家族信託」などの新しい手法も登場していますが、まずは「遺言」や「移行型任意後見」を基本として、ご家族に合った形を検討するのがお勧めです。当社でも遺言作成のサポートを行っておりますので、お気軽にご相談ください。家族の絆を守るために、健康な今こそ「これからの戦略」を話し合ってみませんか。

今回は「不動産の税制、大事なポイント」についてお話します。

② “ドバイ”訪問のご報告です

当社で応援させていただいているスタートアップ、atDose(アットドウス)のメンバーと、2月にドバイへ行ってきました。World Health Expo という医療や健康に関する世界最大と言われる展示会に atDose の電気浸透流ポンプを使用した技術の展示を行い、彼らのビジネスにも進展・成果がありました。なんと人口の9割が移民というドバイは、アラブの各首長国の中で唯一石油が出ず、不動産と観光による投資を海外から呼び込むことで発展した都市だそうです。途中で現地の不動産屋に声をかけられ営業を受けてきましたが、彼らもインド人。物価は日本の1.5～2倍程度ですが、安全で清潔、人も親切でマナーが良い国でした。訪問直後にイランからの反撃で空港や観光地が被害を受けました。現地の方々の日常が早く戻ることを祈ります。

