

大友雅敏 不動産購入の裏技 表技



おおとも・まさとし 不動産コンサルタント
・不動産購入者のための調査・契約立会い
・内覧会立会いなど全般にわたって個人をサ
ポートするベストサポート社代表取締役。

不動産はどのように見たいのか？ プロの不動産コンサルタントは、どのような視点から不動産を見ているのか？ その一端をご紹介しますので、時期はともかく不動産の購入を考えている方々は、是非とも参考にして下さい。

まず価値を評価する上で大切なのは、多面的な見方。中でも重要なのが①立地条件②商品③価格です。この各項目すべてにおいて一定水準を上回っているものこそ、一番望ましい不動産といえます。

プロの視点で見る

評価は合格点となります。すべてにおいて完ぺきな不動産は正直少ないですから、常に総合的な評価をした上で購入の是非を最終判断しなければなりません。

ただ、例えば住宅地として致命的な問題を抱えている不動産は、この時点で必ず検討から外して下さい。どうしてもものかというところ、
◆非常に弱い地盤に建っている
◆過去にたびたび床上浸水被害があった場所にある
◆土砂崩れの危険性が高い場所にある

①立地条件②商品③価格を総合評価

◆生命・身体が危険に晒される恐れがある等々のケースを指します
当然皆さんも納得ですよ。それでは、次に各項目の一定水準とはどのようなものなのかを

説明しましょう。
①立地条件については、詳細は次週以降としますが、安全性・環境面・利便性・将来性等について検討した結果、先に書いたような致命的な問題がなく、すべてが許容範囲にあることがこの項目の一定水準となります。

②商品についても、立地条件と同様に致命的な問題を抱えている商品は、分かった時点で検討から外すこと。実際にあった中古マンションの事例ですが、修繕が適切にされていなかったためにコンクリートが至る所で爆裂を起こし、安全性に大きな問題があったケースなどはその典型例です。

えはコンクリートの亀裂を放置しておくと中に雨水や空気が浸入し鉄筋が錆びつき、その錆が膨張してコンクリートの剥離・剥落を起こす現象を言います。このような不動産は問題外です。

共用部分・プラン・日当たり・グレード・管理内容などが、すべて許容範囲にあることがこの項目の一定水準となります。
③価格については、適正価格の範囲内にあることがこの項目の一定水準となります。適正価格とはいわゆるマーケット相場と必ずしも同じではありません。例えば最寄り駅に極めて近い立地や環境の優れた希少地と、そうでない立地を同一視することはできません。

また、商品のクオリティが高い不動産とそうでないものも当然違います。中古住宅であれば、その築年数や管理状態によってかなり差が出てきます。よって、これらの条件をすべて加味した上で適正価格をはじき出すわけです。次週からは、より踏み込んだ説明をしていきます。