



リニューアル仲介通信 Vol.47
(平成29年4月1日 発行)

公開データを使って探る 価格交渉の 現実的な落としどころ

(公社)東日本不動産流通機構のホームページでは、毎月不動産取引価格に関する統計データが公開されています。その人にとっての家の買い時は家族構成や金利なども影響されるため、不動産相場が上昇している時に物件購入を検討しなければならない場合もあります。今回は相場が上昇傾向の場合の、価格交渉の現実的な落としどころの探り方をご説明いたします。

欲を出し過ぎずに、あの時買っておけば良かった… 過去の取引事例だけでは正しく判断できない場合があります。

物件価格の妥当性を検討する時に、相場が安定しているときには、過去の取引事例を確認して、「〇年前の取引価格は㎡単価〇万円、今はそれよりも〇年経過しているから、これくらいの価格が妥当だろう」というように簡単に判断ができますが、相場が上昇傾向の場合は正しく判断することができません。

不動産市場の相場を見るには、(公社)東日本不動産流通機構のホームページに掲載されている「季報MarketWatch」を利用します。季報MarketWatchには3年分の不動産市場の情報が掲載されています。バックナンバーも閲覧できるので、過去に遡って市況を把握することができます。特に上昇相場の時は、過去の取引事例だけにとらわれ過ぎると、どの物件も高く見えてしまい、一向に買うことができないという事態に陥ってしまいます。市況に合わせた妥当な価格で住まいを手に入れる為には、取引事例だけでなく市場の相場観を考慮して、現実的な落としどころを考える必要があります。

市況データを考慮して柔軟に現実的な交渉価格を探る

物件価格の妥当性を検証しようにも、直近の取引事例が数年前のものしかないという状況はよくあります。相場が上昇傾向の場合、そのまま古い事例の㎡単価を検討中の物件に当てはめると、現在の相場観から見れば当時の価格が随分安く(=検討中の物件が割高)見えてしまい、売主側と折り合いがつかない可能性が高いです。そこで、前述の市況データで取引年月から現在に至るまでの変動率を確認し、変動率を考慮した㎡単価を現在の相場にあった㎡単価と仮定して、現実的な交渉額を検討します。

もちろん「今は相場が上がっているから賃貸でしのぐ」と、買わないという選択もあります。しかし、資産の面で考えると、賃貸は賃料分を確実にロスする選択です。例えば家賃10万円の家に5年間住むと、賃料だけで600万円のマイナスです。相場の揺れ幅より賃料支出の方が大きい場合は「あの時買った方が得だった」という結果になりかねません。最適な住宅購入時期は価格だけでなく、家族構成や金利などにも影響されます。表面上の価格に惑わされず、市況に合わせて柔軟に考えを整理することが大切です。

一方、住宅を購入するという選択は、買った時と同じような価格で売れるとすれば、住宅ローン返済の内、元金返済部分は貯蓄になったのと同義となります。この時にとても重要なのが「資産価値が目減りしにくい物件を選ぶ」という点です。

リニューアル仲介ではお客様担当のエージェントが、お客様の状況に合わせて資産価値が目減りしにくい物件探しのお手伝いをいたします。もちろん、価格の妥当性に関する情報提供も行いますので、まずはお気軽にご相談ください。

■(公社)東日本不動産流通機構HP



<http://www.reins.or.jp/>

「首都圏不動産流通市場の動向」から
季報MarketWatchが閲覧できます

■市況データを用いた価格の検討方法

※直近の成約事例が2013年12月だった場合

1) 直近のMarketWatchを確認します



2) 当時の㎡単価と現在の㎡単価を比較します

成約㎡単価	2013年 10~12月	2016年 10~12月
東京都	53.84 (万円)	65.58
前年同期比 (%)	10.2	6.4
前期比 (%)	3.0	2.4
東京都区部	59.76 (万円)	72.41
前年同期比 (%)	10.6	4.9
前期比 (%)	12.1	2.2

成約㎡単価	2013年 10~12月	2016年 10~12月
東京都	53.84 (万円)	65.58
前年同期比 (%)	10.2	6.4
前期比 (%)	3.0	2.4
東京都区部	59.76 (万円)	72.41
前年同期比 (%)	10.6	4.9
前期比 (%)	12.1	2.2

上記データから、2013年の取引事例の㎡単価を121%にしたものを現実的な想定㎡単価とします。



リフォーム済み物件でも 過信は禁物

各種住宅取得支援制度をフル活用

所在地：福岡県宗像市
 物件価格：1000万円
 リフォーム費用：550万円
 建築年度：昭和44年
 間取り・広さ：3LDK（92㎡）

劣化改修・耐震改修・断熱改修… 性能向上リフォームで築47年の物件が安心・快適住宅に

もともとは他県から単身赴任より、福岡の地に来ましたが、福岡の住みやすさを気に入り、永住するご決断をされたIさん。そんなIさんが購入したのは築47年の不動産会社が売主となるリフォーム済み物件でした。住宅購入に際しては最初から新築住宅より、少し古い感じの中古住宅に興味を持たれていたようです。今回の物件はかなり築年数の経った物件でしたが、売主事業者により室内側はリフォームも行われ、見た目が綺麗であったため、今回の物件に決めることにしました。

安心して住宅購入を行うために、加盟店の提案により、リニュアル仲介サービスを利用することにしました。さっそく建築士による建物インスペクション（耐震診断含む）を実施してみると、リフォームされて一見綺麗に見える状態だったのですが、耐震診断の結果は0.63と基準を満たさず、更に断熱性能もかなり低い状態であることが分かりました。

すでに外壁塗装済だったのですが、古い感じが残っていることが気になっていたのので、思い切って外壁カバー工法（外断熱）を実施することになりました。また、屋根や床・壁の断熱改修と全ての窓を断熱性の高いものへ交換するなど、断熱性能向上を重視したリフォームを実施しました。

幸い、3か所の改修工事で耐震基準を満たすことができ、耐震基準適合証明書発行により住宅ローン減税も適用できました。さらにリフォーム瑕疵保険（ワイド）を付保し5年間最大1000万円の保証が付くほか、国交省の長期優良住宅化リフォーム推進事業の補助金（100万円）も活用することができました。各種補助制度の活用で200万円以上もお得になりました。

物件の良い点、悪い点を適確にアドバイスいただくことで、満足度の高いマイホームを手に入れることができました、と大満足のIさんでした。



after

水廻り設備は売主事業者によってリフォーム済みだったので、そのまま利用しました。



after



after



after

カバー工法で綺麗になった外壁

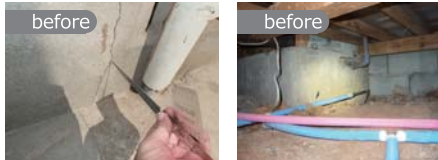


before



after

開口部断熱改修

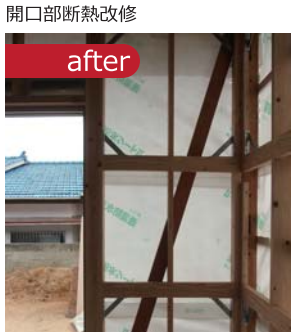


before



before

売主のリフォームで一見綺麗に見えますが、基礎には随所にひびが見られ、一部コンクリートブロックを使用している基礎があるなど問題がありました。



after

壁補強



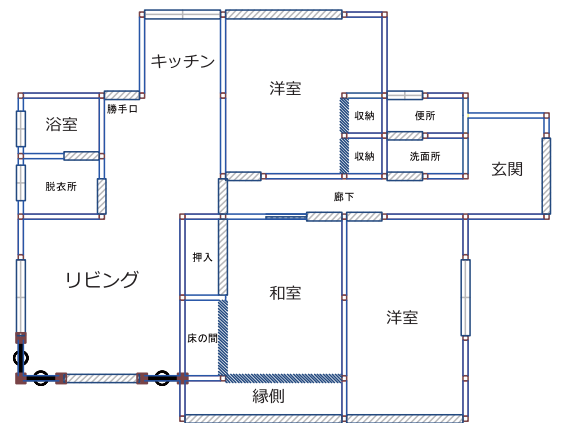
after

外壁断熱工事の様子

after

基礎の増し打ち補強

■図面



○箇所（3か所）が壁補強箇所



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。

※気に入っていただけたら「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

