



リニューアル仲介通信 Vol.52
(平成29年9月1日 発行)

SelfFin戸建て版をリリースしました

マンション版で好評いただいているSelfFinの戸建て版をリリースしました。戸建てはマンションと違い、価格や流動性だけでなく、建物の性能や権利関係、接道状況など多くの検討項目があります。SelfFin戸建て版を利用いただければ、誰でも簡単に戸建て住宅の善し悪しを判断できるようになります。今回はSelfFin戸建て版についてご説明いたします。

ネットの物件情報を入力するだけで誰でも簡単に調査ができます

不動産を検討する際にインターネットの不動産ポータルサイトを利用される方が多いと思いますが、間取りや写真など表面上の情報に目が行き、本当に検討すべき情報に消費者が気付くことができているのが問題だと言われます。

リニューアル仲介が提供しているSelfFin(セルフフィン)は、専門知識を持たない一般の消費者でもネットの物件情報だけで物件の善し悪しを判断できるWEBツールです。SelfFin戸建て版では、①価格の妥当性②流動性③耐震性④住宅ローン減税⑤土地の資産性の5項目について住宅購入の判断材料となる情報を提供いたします。

独自のアルゴリズムで土地価格と建物価格を算出

SelfFin戸建て版では、一般的な不動産鑑定手法に独自のアルゴリズムを反映して想定価格を算出します。土地価格は取引事例比較法を中心に、建物価格は耐用年数と再調達価格から算出します。

SelfFinでは一般的な住宅を想定して算出されますので、新築時に過剰な建築費用をかけた物件や売却のために実施されたリフォームなどは評価されません。また、借地や再建築不可の物件など通常の物件とは判断が大きく異なる物件については、価格算定対象外となりエラー表示されます。

物件のイレギュラー要素をエラー表示します

戸建て住宅ではマンションと異なり、接道状況やセットバックの有無、建ぺい率・容積率オーバーなど資産性に大きな影響を及ぼすイレギュラー要素も見落とせない重要な情報です。SelfFinでは土地の資産性の項目で、不動産会社に確認をした方がよい項目についてエラー表示される仕組みになっています。

不動産仲介会社にSelfFinの結果報告書でエラー表示された項目について詳細な説明を求めることで、重要な検討材料を見落とすことなく、安心して住宅購入を進めることができます。

物件探しの便利ツールSelfFinをご活用ください。

SelfFinのご利用は無料です。メールアドレスだけを登録いただく「メール会員」と、会員登録の手続きが必要な「正会員」があります。正会員登録を行うと、SelfFinが提供する全ての情報が確認できるようになり、物件情報を保存したり、調査結果を登録されたメールアドレスにPDFファイルで送信することができるようになります。

また、SelfFinでは物件ページのURLをコピー&ペーストするだけのコピー機能やChromeブラウザで物件ページを見るだけでSelfFinの結果が表示されるChrome拡張機能など便利な入力補助機能を用意しています。購入物件検討の便利ツールとして、SelfFinをぜひご活用ください。

SelfFin(セルフフィン)の使い方

①TOPページの「今すぐ試してみる」をクリック



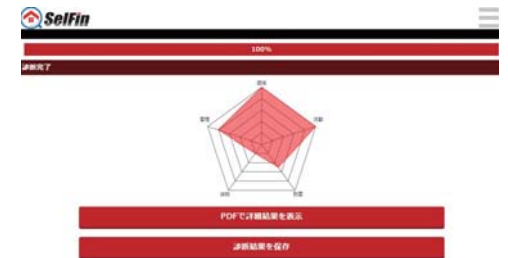
クリック後の画面でメール会員登録を行ってください

②物件情報を入力します



物件ページ URL をコピー&ペーストで自動入力する機能も利用できます

③調査結果が表示されます



正会員になるとすべての情報を見ることができます

SelfFin Chrome 拡張機能の使い方



Chrome 拡張機能で SelfFin を利用した動画です。物件情報を開くだけで診断結果が表示できます。
(<http://rchukai.jp/selfin/mov5.htm>)

SelfFin(セルフフィン)
ホームページURL

<http://www.rchukai.com/selfin/>



譲れない条件を明確にすることで 思い通りの物件購入を実現

所在地：福岡県宗像市
 物件価格：1,380万円
 リフォーム費用：800万円
 建築年度：昭和63年9月
 間取り・広さ：3LDK→4LDK (119.03㎡)

物件のメリット・デメリットを包み隠さず情報提供。 不動産仲介会社と二人三脚で素早く決断。

奥様の実家の近くで家探しをしていた S さん。あらかじめ予算や間取りなど具体的な条件を不動産仲介会社と情報共有しており、また、検討エリアの物件情報を頻りにチェックしていたため、おおよその相場も把握されていたそうです。この物件が売りに出されたときに素早く物件内見を行い、希望条件を満たす物件であることが確認できたため、すぐに購入を決断されました。

リフォームの参考にしようと新築分譲物件の内見も行っていった S さん。中古物件なので構造など見えない部分に不安を感じており、それら劣化の改修費用に自分たちが実施したいリフォーム費用を含めると予算に収まるかどうか心配で、一時は新築の方が良いのではと夫婦で揉めたこともあったそうです。しかし、不動産仲介会社が物件のメリット・デメリットを包み隠さず情報提供することで、適切な判断が可能に。中古住宅に対する不安は購入のプロセスの中で全て解消されると S さんは振り返ります。物件に対する希望条件で、譲れるもの・譲れないものを明確にすることで不動産購入に対する視野が広がったそうです。

建築士によるインスペクションの結果、昭和63年築の物件でしたが、現行の耐震基準を満たす構造性能であることがわかりました。本物件の購入にあたって S さんが実施したリフォームは、クロス・フローリングの交換や住宅設備の入れ替え・間取り変更など建物全体に及ぶものでした。もともと浴室の隣に洗面所がなく、洗濯機はキッチンに設置する間取りでしたが、洗面所を新設し、それに合わせて水廻りの間取りを大幅に変更しました。また、12帖の縦長の洋室を6帖二部屋に分割し、もともとあった和室を洋室へ変更。吹き抜けをふさいでウォークインクローゼットを新設するなど2階も使いやすい間取りへ変更しました。

思い通りのリフォームを実現するのも中古住宅ならではのメリットです。今回購入した物件に非常に満足していますと仰られる S さんでした。



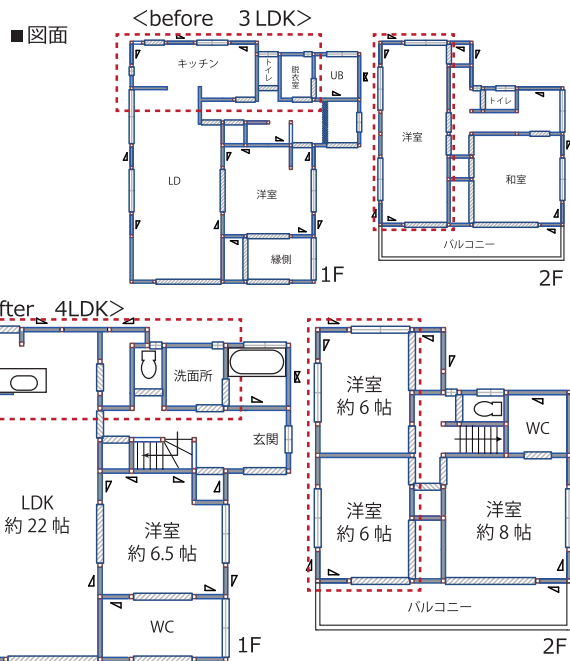
↑2階の和室を洋室へ



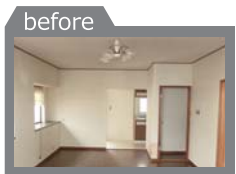
↑ウォークインクローゼットを新設



↑開口部断熱で省エネ対策を新設



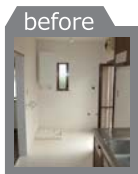
↑キッチンの間仕切り壁を撤去し約22帖の大きなLDKへ。使いやすいように水廻りの間取り変更を実施しました。



before



↑洗面所を新設しました。(もともと洗濯機を台所に設置する間取りでした)



before



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

