

価格と建物の「質」は不二致？

現在

物件を見ないで 建物価格が査定されることも…

査定要素は、いくつもある 担当者次第で額は上下

中古物件の売り出し価格はどのように決まるか。最終的な決定権は売主にあるが、その経緯は複雑だ。売却希望価格を聞いたうえで、仲介会社はほかの判断材料も考慮する。大きく影響するのが周辺の取引事例や市況。相場観。建物を実際に見ずに、これらだけで決める仲介会社は多い。手間がかかる建物診断は、軽んじられる傾向がある。

●売主も買主も損する可能性あり

査定額が建物の価値を正確に反映していると思つたら誤り。上記のように物件を見ずに査定されている例は多く、「本意」の値額に見合わない場合もあり得る。売主、買主ともに損をしている可能性があるのが実情

●査定額が300万円の建物を買取りしたら

	売主	買主
「本意」の価格が400万円の場合	損	得
「本意」の価格が200万円の場合	得	損

●売り出し価格を決める主な要素



●査定方式の一例

入力項目

- 隣証/仮交積
- 築年月、査定年月日
- 工法構造
- 社、扉扉、外壁などの直ししやメンテナンス状況

査定額が自動的に算出



中古物件の価格査定について、ある仲介業者関係者の話。周辺の取引事例や市況だけで決めるケースはいくつもある。実際に家が建つ周辺へ行かないことは珍しくない。

これが中古戸建ての仲介現場で起きている査定の実態だ。強かに、不動産はさまざまな要因で価格が変動しやすいため、査定をするに当たって中古市場の相場が重要視されるのは当然だろう。だが、それだけに頼つた査定では、丁度に入力された家とあまり手入れされていない家が、同じ価格になることもあり得る。

建物の価値をマニュアルすれば、本来の価値を査定に反映しやすはず。正確にならぬのは理由がある。一つは、仲介業者は取引が成立して初めて手数料が入る仕組みだからだ。建物の見える部分だけをチェック対象とする不動産診断型代行センターの査定マニュアルを使った場合でも、「現地調査はなるべく時間短縮かかるとはならない」という不動産関係者からの指摘も少なくない。仲介会社にとっては骨が折れることした年間をかけて成約に至らなかつたケースも……。仲介会社は建物診断の努力を怠り……。そもそも、査定額を体たたくある程度は建物より土地のほうが大きいことから、建物の査定を軽視している業者は多い。