

Agora 岐阜 (アゴラ岐阜) は、さまざまな分野の専門家で構成された集団です。

特集 長持ちする家のつくり方

モンスターペアレント

時代が進み、人々の価値観の変化、社会の国際化、情報社会の進行にともない、この国の人々は、恥を知る文化を忘れ、自分の利益のためには恥を知らない言動をする人が増えました。徳や情、義理人情を求める方式が機能しなくなり、権利意識・個人の主張がぶつかる場面が多くなりつつあります。クレーム・トラブル解決には交渉術・解決の技法が必要になる時代がやってきました。

不動産取引価格

不動産取引の流れの中では、一つの売却不動産についてさまざまな「価格」が存在します。(イ) 希望価格 (ロ) 査定価格 (ハ) 売出価格 (ニ) 成約価格です。

所有者が売りたいと望む価格が希望価格であり、市場実態とかけ離れていることもあります。現在の不動産市況と個々の物件の特性を考慮の上、算定をします。宅地建物業者が不動産売却の媒介(仲介)を受託する際に、売主に提示するのが助言価格(査定価格)です。査定価格をもとに売主と協議をして具体的に売り出す価格が売出価格です。そして最終的に売主・買主間で合意を見た価格が成約価格となります。

不動産の価格査定

不動産の取引において対象物件の価格は、一般の商品と異なり初めから決まっているものではありません。価格は売るか買うかを定める重要な判断基準であり、宅地建物取引業者が物件所有者から依頼を受けて宅地・建物の媒介を行うときに、具体的な売り出し価格を決定する参考として、市場価格の判定を行い、売り主に助言するため価格査定を行います。

価格査定を行うには、対象不動産についての物件調査が必要で、業者が市場動向に精通していることに加え、知識と経験が求められます。

不動産の資産は他の資産と比べてきわめて高額かつ重要な資産ゆえにその価格の判定には最大の注意が払われるべきです。不動産は一つとして同じものは無く、きわめて個別性の強いものです。土地の価格については、地域、地形(じがた)、大きさ、地質によって変わります。

(名和)