



## 不動産あれこれ掲示板

### 不動産の売却価格を決める「3つの価格」

#### 1. 売ることが出来る価格

最低限これ以上でなければ売る意味がない、価格の下限値を考慮しながら「ここまで下げれば、すぐ買い手が付く」という価格です。不動産会社が直接買い取る価格も、確実に売ることができる価格に分類されます。

#### 2. 市場の適正な査定価格

不動産会社の査定額を指します。市場で売却される適正価格になります。

#### 3. 売りたい価格

売主が希望する売却価格の事です。もし、売り急がなくてはならない状況に置かれている場合は、とりあえずいますぐ「売れる価格」で売りに出し、早急に買主を見つける必要があります。逆に、売主に資金的な余裕もあり、売り急いでいない場合、時間がかかっても高く売りたいのであれば「売りたい価格」で勝負するのも選択肢ですが、売れない物件と誤解が広がることも注意しなければいけません。

### 教えて！ふくろう博士さん！不動産売却相談室



不動産のふくろう博士

#### Q. 不動産売却のために立ち退きを要求する必要があります。立退料って相場はあるのでしょうか？

基本的に立ち退きというものはケースバイケースなので相場というものがありません。老朽化が激しく危険を感じる建物であれば、立退料が発生しない場合も考えられます。一般的には、次の賃貸借契約にかかる費用、引っ越し代、+α程度で交渉を始めることになります。

### 当社のご紹介



熊本の不動産のご相談はお任せください  
**(株)西日本ハウジング**

- ◆住所:熊本市中央区黒髪 3-11-26
- ◆TEL:096-343-1515
- ◆FAX:096-343-1550
- ◆URL:https://kurokami.info

◆営業時間:9:00~18:00(水曜定休日)

済々黌高校前バス停 徒歩2分です。お気軽にお立ち寄りください。



熊本市の不動産のことはぜひ当社へご相談下さい

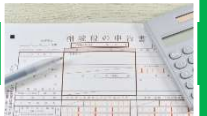
代表取締役 福岡範之

# 西日本ハウジングジャーナル

2024年5月号



## 今月のピックアップテーマ



### 相続した土地の 適正価格における注意点

#### ◆現地を知らない場合は特に注意！

確かに、路線価で主要な道路に面した1㎡あたりの土地の評価額は分かります。でも現地を知らずに机上で計算をすると大きな間違いにつながることもあります。例えば対象となる土地に高低差があったり、がけ地があったりすると、実際に面している道路がどの道路か分からずに、安易に判断して高い路線価を適用してしまう場合などです。現地を知らないとこのようなケースに遭遇することがあります。

相続した不動産が近くの土地や実際に住んでいる家であれば問題が起こることも少ないのかもしれませんが、一度も足を運んだことのない遠方の不動産を相続することもあります。そのようなときに、実際に不動産のある現地の専門家ではない場合、入念に現地調査をしてもらわないと適正な評価ができない場合があるので、注意が必要になります。

#### ◆土地の評価は専門家でも難しいもの

相続が発生した場合、受け継ぐ財産として一般的なものは、現金や預金のほかに株式や土地・建物などの不動産があります。

大きな財産である土地は、相続税に与える影響が大きくなります。過度な節税をしようと税務署から思いもよらない連絡もありますが、仮に高く評価して、間違っても税金を払いすぎても「計算が違いますよ」という指摘をいただくことはありません。放っておくとそのままになってしまいます。そのため、適正な価格を把握したいものですが、土地を正しく評価するのは不動産鑑定士などの専門家でも難しいものだと言われています。不動産仲介会社による査定でも、会社によってかなり金額が変わってくるケースもあります。

土地の評価は、通常、路線価で計算します。路線価とは国税庁が公表する土地の評価額です。「あれ？公的な評価額があるのなら、それで適正価格が出るのでは？」と思いますが、単純にそれだけでは間違いが起こるケースが出てきます。



# ゆったりぽん! 027

作者 ようみん



## 西日本ハウジング 休業日のご案内

### 5 May 定休日です

SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

### 6 June

SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30						

### 7 July

SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

## GOLDEN WEEK

### なぜゴールデンウィークというの?

#### みんなが大好きな大型連休

ゴールデンウィークは、「大型連休」や「黄金週間」とも呼ばれます。元々は、5月3日(憲法記念日)、5月4日(みどりの日)、5月5日(こどもの日)の3日間を指していましたが、現在は4月29日(昭和の日)から5月5日(こどもの日)までを含む一週間から10日程度の大型連休となることもあります。

#### ゴールデンウィークの由来

ゴールデンウィークという言葉の由来について現在2つの説があります。

1つは日本映画界が造語したという説です。1951年に公開された「自由学校」という映画がこの期間中に大ヒットしたことを受けて、映画館にさらに人を呼び込むために生まれたという説です。

もう1つはラジオの「ゴールデンタイム」に由来し、大型連休の期間が聴取率の高い時間帯であったため、「黄金週間」と呼ばれていましたが、よりインパクトのある名称として「ゴールデンウィーク」に変化したという説です。どちらの説も確証はなく、正確な由来は明確ではありません。



## 意外に当たるぞ! 今月の不動産占い

マイホーム売却を検討している方は、最高のタイミングが到来します。	中古マンションを探している方は、理想の物件に出会えます。	空家を保有されている方は、売却相談の最高のタイミング。	土地活用を考えている方は、女性専用マンションとしての活用が吉。	耐震診断をするには最適なタイミング。最高の工務店に出会う。	バルコニーを奇麗にしておけば春から夏の運気を逃さない。	マイホームを売却したい方は、月曜日に不動産会社に連絡が吉。	マイホーム建築で家族の未来を築く強固な土台ができる。	マイホーム(マンション)を探するには最高に運気が巡ってくる。	ガデーニングで花に触れることで恋愛運と健康運がアップ。	不動産会社探しをされている方は、最高の会社との出会いがある。	戸建住宅に住んでいる方は、玄関の念入りの掃除で金運アップ。	

