

桑原様

不動産 査定の件

① 成約事例

$¥11,000,000 \div 33.22 \text{ 坪} = ¥331,126$ (坪単価)

$¥331,126 \times 34.12 \text{ 坪 (桑原様物件)} = ¥11,298,019$

② 成約事例

$¥9,800,000 \div 32.72 \text{ 坪} = ¥299,511$ (坪単価)

$¥299,511 \times 34.12 \text{ 坪 (桑原様物件)} = ¥10,219,315$

① 現在売り出し物件

$¥9,800,000 \div 33.26 \text{ 坪} = ¥294,648$ (坪単価)

$¥294,648 \times 34.12 \text{ 坪 (桑原様物件)} = ¥10,053,390$

総合的判断

周辺の成約事例から算出させていただきました、査定になります。色々な査定方法がありますが、お近くの物件の成約事例が、一番実態に近い数字になると考えております。

机上では約¥10,000,000～¥11,500,000になるかと存じます。(南道路の物件で¥11,500,000)

又、実際、ご自宅を拝見させていただきました、越境も電柱もなく、境界に關しましては、確定測量が必要になります。

不動産売買価格は需要と供給のバランスです。

売り出したタイミングで、そのエリアを探されているお客様がいれば、相場と合った金額で、お客様が数組いらっしゃれば、思ったよりも高く売れるケースもあります。

実際の相場とかけ離れてなければ、まずはご希望価格で売り出される事をお勧め致します。例えば¥12,000,000等

一ヶ月程様子を見て、どれ位の検索があったか、お問い合わせがあったかで、再度、価格を検討する形です。

又、中古戸建としての売り出しですが、収益物件として、多摩地区の物件を探している方がいますので、土地と並行して売り出しは如何でしょうか？

部屋の間取等がありますと助かります。

2010年の6月に、八王子の新築建売は300件を超えておりましたが、本日現在では219件です。中古戸建に関しましては、業者様が買い取ってリフォームする物件は、リフォームが終わると、契約になっていっています。(ハザード、土砂災害警戒区域の物件は苦戦しています)

原因は、昨年のコロナウィルス流行の際、先が読めないとの事で、建売大手の飯田産業グループ様が、土地の購入を2ヶ月ほど見合わせました。ところがリモートワークの普及に伴い、出勤が少なくなった為、23区のお客様が、郊外に戸建を購入するケースが増えました。(八王子の立地はリモートワークには最適です。)そこで、需要過多+大手の土地購入見送りの為に、物件が少なくなっています。タイミング的には大変良い状況です。

ご検討の程、宜しくお願い致します。

八王子ひなた不動産 庄内