

## <1> 不動産事業

今回のテーマは「不動産売却の流れ」についてです  
「不動産を売りたいがどうしたら良いか分からないという方は  
まずはお気軽に、ご相談下さい」

### (1) ご要望と物件の詳細をお聞かせください

- できるだけ早く売りたい
- 住み替えを予定している

売主様しか知  
らない情報

- 住んでおられた戸建・マンションの  
セールスポイントをお聞かせください
- どこが気に入っていたか

購入者はなぜ売るのがか  
気にされる方が多いです

販売広告を作成する時の  
アピールポイントになります

### (2) 物件の査定をしていきます

#### 土地 (例 60坪)

- ①路線価格 (令和5年度) から計算  
していく→1,400万円
  - ②取引事例 (近隣相場)  
坪30万円での取引→1,800万円
- ①②を考慮して売買価格を決める  
①②以外にも公示価格、固定資産税  
評価額、方角、建蔽率、容積率、土  
地の形状、間口、奥行き、前面道路  
の幅等を加味して増減されます  
詳細な情報収集が必要になります

#### 建物

- ③法令耐用年数  
木造、鉄骨、鉄筋等の構造・  
用途によって違います
  - ④標準建築費 (国土交通省統計に  
よる外構、諸経費等を除いた  
各年度の標準建物費の目安)
- ③④より計算して概算価格を決める  
③④以外にも、建物外部 (屋根・外  
壁、基礎・躯体等)、建物内部 (建  
具、リフォーム歴等)、建物状況調  
査等により概算価格を計算します

### (3) 誰に売るかのターゲットを決める

やみくもに、アットホームやリビ  
ング新聞に掲載しても思ったよう  
な結果が得られずに、新鮮味がな  
くなり、価値が下がってしまう  
ケースが多々あります

- 2~3km圏内に住まれている人が購入す  
るケースが多い⇒販売広告チラシを配  
布 (1,000枚程度)
- 早ければ1週間以内に連絡があります
- ホームページでアクセス数等の反応を  
みて芳しくない場合は、分析結果に基  
づき改善策を講じていきます

- 売主様と一緒にアイデアをだして考えていくことを大切にしています
- どうやったら売れるか、売るためのポイントを一緒に考えてみませんか

## <2> 医療コンサルタント事業

2023年11月1日に西区蓮台寺に「ケアプランセンターあゆむ  
(居宅介護支援事業所)」の開設のお手伝いをしました

所在地：熊本市西区蓮台寺2丁目6-7

電話：(096) 288-0570

FAX：(096) 288-0580

事業所番号：4370115927

管理者：田上 歩

ルピナス薬局さんの2階



## <3> FP (ファイナンシャルプランニング) 事業

2023年10月22日にFPフォーラムのお手伝いをしてきました

**FPの日**  
FPと知れよう これからの資産形成  
くらしとお金のセミナー&相談会

10/22(日) 10:00~11:00  
セミナー会場/ルピナス  
10/22(日) 11:00~11:50  
相談会会場/ルピナス

14:00~15:00  
100% 50%  
1000~1100  
11:00~11:50

日本FP協会 熊本支部  
TEL:096-206-1723  
FAX: FM791

**個別相談会**  
FP-APP認定ファイナンシャルプランナーによる個別相談です。

■ 無料相談  
■ 無料資料  
■ 無料見積

10:00~10:50  
11:00~11:50  
13:00~13:50  
14:00~14:50  
15:00~15:50

お申込み方法  
お申し込み先: 0961440-0471-1081220161

会場: くまもと県民交流センター/ルピナス

### 個別相談内容

相談者：70代女性  
(相談内容)

所有賃貸不動産の空き部屋を500万円  
かけてリフォームすべきか  
(回答内容)

- ・リフォーム後の家賃をいくらにするか
- ・それによって何年で回収できるのか
- ・リフォームの内容を見直して価格交渉をしてみてもどうか

## <4> ドローン撮影事業

有資格者がドローンで上空から画像・映像  
を撮影することで、下記の内容をローコスト  
で把握することができます

- ①不動産物件の状態 (屋根や壁の傷み)
- ②土地の最新の全体像
- ③建築中の住宅工事の進捗状況の全体像

