

物件選定時に役立つサイト一覧

奈湖ともこ

物件情報をいただいたときや、良い物件をインターネットで見つけたときなど、その物件が買っていい物件なのか調査します。

そのときに私が実際に使っている、おすすめのサイトの一覧になります。

●近隣の物件を確認するときに使うサイト

HOMES や SUUMO で売っている古家の場合、まずその近くの土地を見てどのくらいの値段なのか確認します。

一番近くにある土地や、㎡数が近い土地から、大体の土地の価格を調べます。

しかしこれは、今売り出している価格で、実際にいくらで取引されるかはわかりません。

確かな実勢価格というより、売り出し価格になります。

自分の買いたい物件がどのくらいの家賃相場なのか、近隣の賃貸募集物件をみればわかります。

・ HOMES

<https://www.homes.co.jp/>

・ YAHOO！不動産

<https://realestate.yahoo.co.jp/>

●過去の土地取引の情報を確認するサイト

このサイトでは実際に過去の土地の取引で、いくらで売れたのかわかります。

・「土地総合情報システム」 国土交通省

<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>

●路線価を調べるサイト

「相続税評価額路線価」や「公示地価」を参考にします。過去3年分見れるのでその土地の価値が下がっているか上がっているかもわかります。

・「全国地価マップ」 資産評価システム研究センター

<https://www.chikamap.jp/>

●ローン計算サイト

「この銀行なら融資してもらえるかもしれない」とわかっている場合は、その銀行の金利などの条件を知っている場合があります。

そのときの融資条件だと、毎月いくらずつの返済になるのか計算します。

1棟目は返済比率が高すぎないように買うのがいいと思います。

・「@ローン計算」金利計算シミュレーション

<https://www.loankeisan.com>

●投資用不動産の評価額とCFが無料で計算できるサイト

ここに入力すると、積算価格や返済比率などがわかります。物件情報をささっと入力して、大まかな物件の判断材料ができます。

・「夢のらしんばん」

<http://services.dreamhive.co.jp/realestate/evaluation/>

●賃貸需要がどのくらいあるか調べるサイト

買いたい物件の周辺がどのくらい検索されているかや、どんな間取りが多く検索されているか、空室率などを調べられます。

・HOMESの「見える！賃貸経営」

<https://toushi.homes.co.jp/owner/>

上記以外にもグーグルマップで近隣の商業施設を見たり、物件から駅までのルートを確認したり、駅の乗降客数推移や、人口推移、世帯数増減など、調べたほうが良いことはたくさんあります。

実際に物件を見に行くとどれくらいリフォーム代がかかるか、管理会社へのヒアリングなどもしておいた方がです。

そしてもっといいサイトもあるかもしれませんので、そのときは私にも教えてくださいね。