

TAKE FREE MAGAZINE

【南武線・京王相模原線エリア】

CENTURY 21

売買版 08 | August 2025

掲載の物件以外にも
ご紹介できます。

【売買部おすすめ物件】

- ・稲城市 東長沼 新築戸建 全7棟
- ・稲城市 大丸 新築戸建 全3棟
- ・ビスタセーレ向陽台

不動産情報以外にも
タメになるコラムなど掲載中！！
ご自由にお持ちください♪



物件検索は
当社HPからも
できます！
今すぐアクセス♪



売却物件随時募集中!!

戸建て 土地 マンション

CENTURY 21

グローバルホーム

センチュリー 21 グローバルホーム

〒206-0802 東京都稲城市東長沼 528-1

TEL 042-379-8845

FAX 042-379-8846

■東京都知事免許(第 93974 号) ■公益社団法人不動産保証協会会員 ■公益社団法人全日本不動産協会会員

URL <https://www.globalhome.co.jp/>

センチュリー 21 の加盟店は、全て独立・自営です。

稲城市 大丸 新築戸建 全3棟

完成済みにつき内覧可能な新築戸建。
緑豊かで公園も多く子育てに優しい住環境。
便利なロフトと小屋裏収納付きの3LDKです。
食洗機や浴室乾燥機、ウォシュレットなど設備が
充実。宅配ボックスもあって更に便利です。

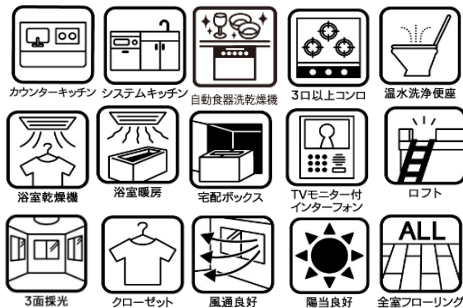


4LDK(2号棟間取り)

～物件概要～

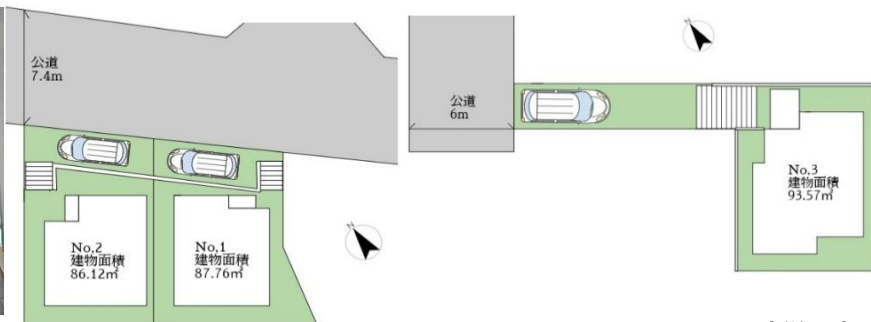
- ・所在地: 稲城市大丸
- ・交通: JR南武線「稲城長沼駅」徒歩9分
京王相模原線「稲城駅」徒歩15分
- ・権利: 所有権
- ・用途地域: 第一種低層住居専用地域
- ・建ぺい率/容積率: 40%/80%
- ・土地面積: 110.12～118.08㎡
- ・建物面積: 86.12～93.57㎡
- ・道路: 北東側公道7.4m、北西側公道6m
- ・完成時期: 2025年6月
- ・引渡: 相談
- ・構造: 木造2階建
- ・設備: 都市ガス・公営水道・本下水

設備・仕様



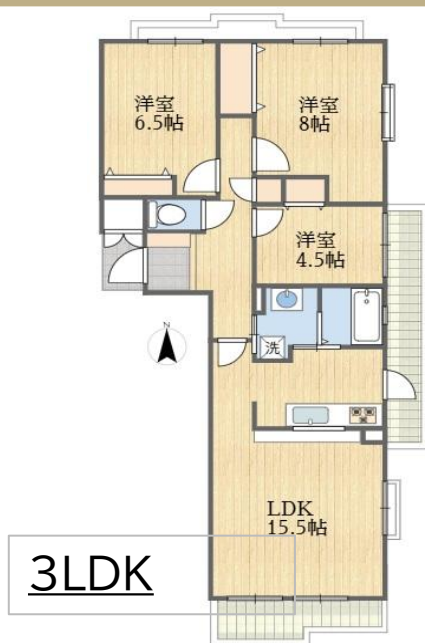
ライフインフォメーション

- ・稲城市立稲城第三小学校…徒歩5分
- ・稲城市立稲城第一中学校…徒歩5分
- ・コマクサ幼稚園…徒歩3分
- ・イオンフードスタイル稲城長沼店…徒歩8分
- ・セブンイレブン稲城大丸東店…徒歩3分



【価格】**5,880** (税込) 万円～

ビスタセーレ向陽台 2階



～物件概要～

- ・所在地: 稲城市向陽台6丁目
- ・交通: 京王電鉄相模原線「稲城駅」徒歩11分
JR南武線「稲城長沼駅」徒歩16分
- ・築年月: 1993年3月
- ・権利: 所有権
- ・構造: 鉄筋コンクリート造6階建
- ・専有面積: 87.1㎡
- ・管理費: 14,410円
- ・修繕積立金: 12,200円
- ・現況: 空室
- ・引渡: 相談
- ・管理形態: 全部委託(日勤)
- ・設備: 都市ガス・公営水道・本下水

設備・仕様



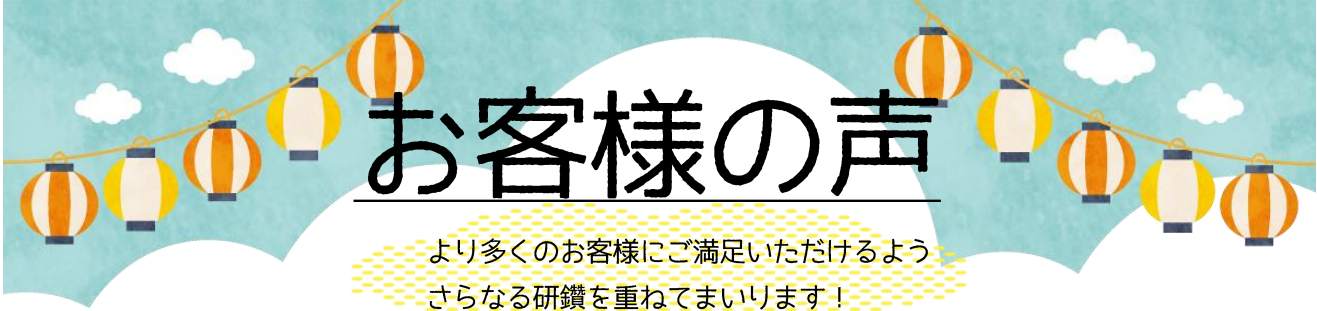
緑に囲まれ、眺めの良い立地。
2沿線利用可能でお出かけにも便利。
角部屋につき、陽当り・通風良好。
87.10平米の広々3LDK。
家事がスムーズにはかどる良好な動線です。



ライフインフォメーション

- ・稲城市立城山小学校…徒歩5分
- ・稲城市立稲城第五中学校…徒歩7分
- ・sanwa稲城店…徒歩7分
- ・イオンフードスタイル稲城長沼店…徒歩10分
- ・ファミリーマート城山公園前店…徒歩5分
- ・ウェルパーク稲城向陽台店…徒歩7分

【価格】**3,850**万円



お客様の声

より多くのお客様にご満足いただけるよう
さらなる研鑽を重ねてまいります！

川崎市 多摩区 中野島 新築戸建 ご成約 O様

初めての事だらけで細かく色々聞いてしまったと思いますが、最終的に希望に合う物件を購入でき、希望時期に引き渡しを受けられました。短い期間で対応していただき、ありがとうございました。

年齢的な事と第二子が生まれ将来の事を考え購入を検討し始めました。

子供の保育園のことが一番の気がかりでしたので、都内に出ることも考えましたが、保育園に入れるか分からない事と今の保育園がとても良い所だったので、今の保育園にそのまま通えることを最終的には重視しました。二人とも育休中という事もあり、二ヶ月程で決めました。

購入するのに心配だった事は上記の保育園の件はもちろん、大きな買い物なのでお金の面が一番心配でした。当初考えていた予算より高い物件に決めましたが、どうすれば自分たちにとって無理がなく納得できる支払額になるかシュミレーションをしていただいたり、自分達でもしっかり調べて購入を決めました。

不動産仲介業者は数多くありますので、うまくいかないと時には思い切って別の業者さんに乗り換えるのも良いと思いました。特に、グローバルホームさんは、前の業者のどこが嫌だったのかを親身に聞いてくださり、丁寧な接客をしていただけると私は感じましたので、同様のお悩みがある方にはおすすめです！

今後、購入されるかへのアドバイスとしては購入まで考えることや手続きのステップがたくさんありますが、気になることはなあなにあにせず、納得できるまで話したり、調べたりして心配事をしっかりクリアにしていけることが大事だと思います。

担当：今井

稲城市 中古マンション ご売却 U様

相続登記からご相談に乗ってくださってありがとうございました。

おかげさまで家族皆満足の取引となりました。

父が亡くなったことがきっかけで売却を考えました。売却をお任せするまでは3日ほどで決めました。

担当の渋谷さんには売却の話だけでなく、相続登記の段取りもしていただけたことは本当に感謝しております。

お店もキレイで静かで良い雰囲気でした。

売却決定までに解決したいことはいくら迄なら金額を妥協できるかということです。

高値で売りたいですが、高望みして機会を失わない事も重要だと思います。

気付いたことは、角部屋は人気だということです。

今後売却される方へのアドバイスとしては、まずは、不動産会社に相談することをおすすめします。

プロの意見を聞くことでどうするべきか指針が定まると思います。

担当：渋谷（俊）

♪ ご協力いただき、ありがとうございました♪



「家を売る」という事

【査定価格は買い手目線で算出する】

査定価格に影響する条件は何でしょうか？

たとえば、マンションであれば、

- ・眺望
 - ・方角
 - ・駅からの距離
 - ・マンションの「グレード」
 - ・築年数
 - ・時点修正(過去の取引や新築価格からどの程度経過しているか)など
- 一戸建てになると、それに、
- ・道路の広さや種類
 - ・土地の形

などが影響しますが、他にもたくさんの項目があります。査定方法については、公益財団法人不動産流通推進センターが提供する「既存住宅価格査定マニュアル」が一般的に広く使われています。

査定対象となる不動産の各要素について、それぞれをポイント化し、その不動産のセールスポイントとウィークポイント点数色で浮彫りにしていきます。

結果、最終的に算出された点数をもとに査定をしていくのです。不動産会社も大きい会社になればなるほど、細分化して点数をつける査定を好む傾向にあります。扱う物件数も多いため、ある程度システム化し社内基準を設けたほうが、効率がいいからです。査定をする人が価格の根拠を説明しやすいというのも理由の1つです。このような定量的(数字を元に理論的に説明)な方法も大事ですが、それに加えてもう一つ重視すべきことがあります。それは、「いま、市場で競合となる他の売り出し中の物件が、どのくらいあるのか？」ということです。定量的な査定アプローチは、査定対象物件の価値を理論的に把握することに役立ちます。

しかし、買い手の目線や気持ちから現場を考えると、「理論」よりも大切なことがあると思っています。同じマンションや、近隣エリアで、安く売り出されている物件がある場合などは、理論的に正しい査定価格で売り出したとしても、高く見えてしまいます。

逆に、売り出し物件が少ないエリア、マンションであれば、少々高めの設定で売り出しても、際立った高値感が出にくいのです。このように、「他物件との比較において、買い手からどう見えるか？」という観点が、不動産売買を行う上で一番重要なポイントとなります。

査定価格は不動産鑑定価格ではありません。

皆さんが依頼する査定の目的は、取引が成立するであろう価格がいくぐらいなのかを知ることだからです。買う人が定

【担当者次第で査定価格が変わってくる】

机上査定の方法は、各社様々です。

過去の取引事例や新築分譲価格など、項目を細かく比較して、プラスマイナスをつけている会社もあります。

担当者の主観で、「だいたいこのくらいだろう」と価格を出してしまう会社もあります。

担当者が作成した査定を、その上司がダブルチェックするところもあれば、担当者の独断でお客さんにお伝えしてしまう会社もあります。

いずれにしても、机上査定も訪問査定も担当者の主観が入っているものです。

依頼した不動産会社、担当者によって査定価格にばらつきが生じるもののなのです。

たとえば、ある担当者は以前に同じマンションの他の部屋を成約させたという実績があれば、「価格設定が高すぎたため、売るのに時間がかかって苦戦した」「あっという間で楽だった」など、その時の「経験」を持っています。

また、以前販売したときに、「このマンションの部屋を買いたい」と言うお客さんを捕まえているかもしれません。

そのような感覚値、担当者(あるいは、その上司)の気持ちが「あの時こんな感じだったから、今回もこれぐらいの価格かな」と査定価格に反映されています。

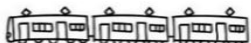
たしかに、以前販売した際どうだったか教えてもらえるのは貴重です。

しかし、査定をする担当者がマンションを買うわけではありません。

ですから、私たちは、買いたい人がどのような考えで不動産を選んでいるのかを、常に見越した上で査定価格を決めるべきだと思っています。

1ヶ月前と今とでは買いたい人の数や競合物件も異なります。

ですから、担当者の過去の主観が入った査定価格は参考程度にし、現時点での戦略を立てながら売却活動することが「高く売れる」メソッドの1つとなります。



今回は、「高すぎる査定も疑え」です

グルメ王！ Masa.渋谷のグルメ道

第43回

売買営業部のスタッフ、私、渋谷雅彦が全国でお勧めの飲食店を毎月1店舗、ご紹介して参ります。
飲食店のジャンルは幅広いですが、私が特に好きなジャンルが「鮎」です。鮎はネタとシャリのシンプルな組み合わせですが、シンプルが故に、非常に奥が深い食べ物です。お店によっては厳格な温度管理まで徹底しています。

東京都
中央区

▶「フルタ」

先日、大阪万博に行ってきました。1日でしたが、満喫してきました。もう1回、行ければ行きたいと思います。帰りは終電で帰らなければならなかったため、ドローンショーをゆっくり見る事が出来ずに残念でした。

本当に暑かったです。売買営業部の渋谷雅彦です。

名店紹介シリーズ、43回目は、「フルタ」さんです。お店は中央区銀座1丁目にございます。

私が予約したのは5年以上前でした。次はいつ、訪問出来る事になるでしょうか・・・。

グルメサイト「食べログ」での評価は7月25日現在、4.35点、2018年から2025年まで連続してSILVERを受賞されています。

元々、古田さんは岐阜県でお店を営んでいらっしゃいました。お店の名前は『開化亭』さんです。現在はご子息が引き継いで営業していらっしゃいます。岐阜県に行かれた際には是非とも訪問して下さい。

フルタさんの料理を頂いた感想は『一品一品が洗練されている』と思いました。高級食材ばかりに頼るのではなく、素材本来の美味しさを最大限に引き出していらっしゃいました。料理は一斉同時スタートではないにも関わらず、洗練された動作。

古田さんは料理というハーモニーを奏でていらっしゃると思いました。お客様に合わせて食事量も調整しており、たくさん食べる方、小食の方等、気兼ねなく訪問出来る名店です。フルタさんに滞在出来た、約2時間は至福のひとつでした。

最近では『予約困難店』とカテゴライズされたお店に行く事がステータスと思っている友人とは疎遠になり、純粋に料理を楽しむ友人と食事を嗜んでいます。

『食べログ』の評価が100%正しいかは別として、1つの指標としては有意義なサイトではないかと考えます。

今後も評価に左右されず、真に素敵な料理人さんと出会えれば良いと考えております。様々な事に真剣に取り組んでいきます。

不動産探しの際には『CENTURY 21 グローバルホーム』にお任せ下さい。今後とも宜しくお願い致します。



食は人それぞれ好き嫌いが分かりますが、これから毎月ご紹介するお店の中から1件でも「このお店に行ってみよう」と思って頂ければ幸いです。



キッズルームも完備！
ゆっくりとおくつろぎいただきながら
ご相談ができる店内です！



お飲み物をご用意してお待ちしております！
お気軽にご来店くださいませ。



JR南武線「稲城長沼駅」北口駅前
お客様駐車場も完備！！

「売る」「買う」「借りる」「貸す」
～私たちがワンストップで
不動産のお悩みを解決します～

賃貸から売買まですべてをお手伝いできる事が
当社の強みです。
地域No.1の情報力と行動力をお約束し、ワンチームで
サポートいたします！

地 域 密 着

東京都稲城市～多摩エリア
川崎市多摩区 麻生区エリア

地域に精通した経験豊富な
スタッフが揃っています！！

TEL:042-379-8845

