

Money&Investment

人生で何回もない不動産の売買。購入に努力を注いでも、売却となると業者頼みになりがちだ。しかし任せっぱなしは禁物。業界の慣行に振り回されず、納得して売却するには準備が必要だ。来年4月の消費税増税を控え不動産買い替えに関心も高まるなか、担当者の見極め、相場観の養成など自分ができることは多い。

「あれは業者のシナリオだったのだから」と東京都の小林一郎さん(49、仮名)は振り返る。複数の不動産仲介業者にマンションの査定を頼み、一番高い額を提示した相手と3カ月の媒介契約を結んだ。ところが週1回の報告では「引き合いがありません」の繰り返し。焦ってきたところで「隣のマンションで広い部屋がもっと安く成約した。この値段では難しい」と大幅な値下げを提案された。

改めて相場を調べ直すと、最初の提示額があまりに高すぎた。また熱心に売り込むと言葉とは裏腹にマンションにビラ1枚入れた形跡がない。「これはおかしい」と契約満了を機に業者を変更し、納得する価格での売却にこぎ着けた。

利益相反の取引も

東日本不動産流通機構(東京・千代田)のまとめでは、5月の首都圏中古マンションの成約件数は9カ月連続で前年同月上回った(グラフA)。成約単価(1平方メートルあたり)は2011年2月以来2年3カ月ぶりに40万円台に乗るなど不動産売却への関心は高い。ただ、住宅ジャーナリストの禰津司氏は「中古住宅の売買では一般にあまり知られていない慣行がある」と指摘する。

その代表例が「両手取引」だ。仲介業者は400万円を超える

家の売却で後悔しない



業者任せではなく、自分から積極的に動きたい。業者任せではなく、自分から積極的に動きたい。業者任せではなく、自分から積極的に動きたい。

業者選び・相場観が要に

多くの売却物件は不動産流通機構のシステム(レインズ)に登録され、会員の不動産業者が照会できる。ところが都内の不動産業者はこう明かす。

「囲い込み」と呼ばれる。売却価格が3000万円の物件で仲介手数料は最大100万8000円。1割値下げすると売り手の売却収入は当初予定を300万円下回るが、仲介手数料は10万円弱しか減らない。囲い込んだ物件を値下げして両手取引に持ち込めれば収益は大きい。冒頭の小林さんが最初の業者を疑った背景にはこうした業界の慣行がある。

早く売りたいなら適正な売却し価格の設定がカギだ。そのため相場観は養っておきたい。レインズの「不動産取引情報提供サイト」、国土交通省の「土地総合情報システム」は物件の特定はできないが、地域ごとに成約価格を調べられる。民間の不動産情報サイトも「掲載されているのは売り出し希望価格(禰氏)という点を踏まえれば参考になるだろう」。

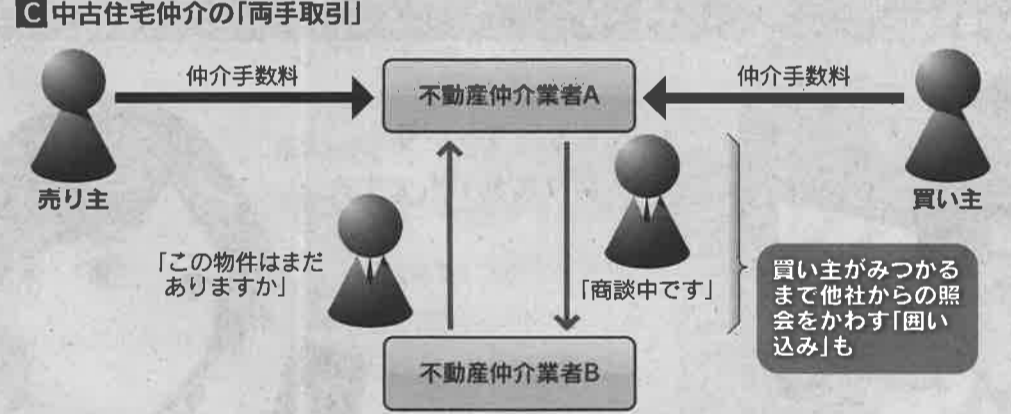
並んで重要なのが売却戦略だ。埼玉県草加市にある築17年の一軒家の売却を請け負った「あゆみリアルティサービス」(東京・中央)は売り主に、第三者が外壁や室内、床下などの劣化状況を調べる住宅診断を助言。周囲には類似の物件も多かったが、建物の状態に客観的な評価を得たことでほぼ売り出し価格での契約に成功したという。



(注)東京カンテイの首都圏中古マンションを対象にした2011年調査より



(注)東日本不動産流通機構まとめ



「囲い込み」と呼ばれる。売却価格が3000万円の物件で仲介手数料は最大100万8000円。1割値下げすると売り手の売却収入は当初予定を300万円下回るが、仲介手数料は10万円弱しか減らない。囲い込んだ物件を値下げして両手取引に持ち込めれば収益は大きい。冒頭の小林さんが最初の業者を疑った背景にはこうした業界の慣行がある。

「囲い込み」と呼ばれる。売却価格が3000万円の物件で仲介手数料は最大100万8000円。1割値下げすると売り手の売却収入は当初予定を300万円下回るが、仲介手数料は10万円弱しか減らない。囲い込んだ物件を値下げして両手取引に持ち込めれば収益は大きい。冒頭の小林さんが最初の業者を疑った背景にはこうした業界の慣行がある。

並んで重要なのが売却戦略だ。埼玉県草加市にある築17年の一軒家の売却を請け負った「あゆみリアルティサービス」(東京・中央)は売り主に、第三者が外壁や室内、床下などの劣化状況を調べる住宅診断を助言。周囲には類似の物件も多かったが、建物の状態に客観的な評価を得たことでほぼ売り出し価格での契約に成功したという。

重い教育費負担、保険見直したい

高校生の子どもが2人います。教育費の負担が重いため、安い保険に入り直したいと考えています。今は大手生命保険の死亡と医療



品名	月額保険料
定期保険	6980円
生命	6981
と定期	7120
への保険	7596

年満期で保障額2000万円の場合

う。ネット生保の月額保険料は7000円弱から7500円前後です。配当の有無があるので単純比較はできませんが、大手生保の1万円程度と比較べ2〜3割程度安くなっています。

ただ保険料は会社によって

見人を選ぶ

能力が不十分になり、家の業務が適正かどうか「後見監督人」を選任し、効力が発生する。最高2年の利用は約560件。が、必要に迫られて申見より件数は少ない。を結んでから信頼関係あり得る。任意後見監督前であれば、本人、任ららも公証役場で契約を可能だが、契約の効力正当な事由を示して家ければならない。

Information Board

企画・制作 日本経済新聞社クロスメディア営業局

セミナー カネツFX証券 カネツ商事 共催 名古屋 / 横浜 開催

NISA ニーサ 123名に総額213万円相当が当たる 「NISAで投資家デビューキャンペーン」実施中

【内容】(名古屋・横浜共通) 第一部『アベノミクス相場を読む』