

主な中古マンション購入理由

- ①いつまでも賃貸暮らしでは不利だから
- ②資金的に無理をしたくないから
- ③住空間を自分好みに造り替えたいから
- ④建物や管理状況を見てから選びたいから
- ⑤好きな町好みの立地にこだわりたいから

こんな理由で中古マンションを選択している方が多いと思われます。

早く高く売る為のヒントが見えた。

- ①家賃より月々ローンが少ない物件は有利。
賃貸入居者がマンションを購入する場合、どうしても今の家賃と同等かもっと支払いが少ないローンにたかります。賃貸のグレードが違えば家賃も違ふ、従って購入物件も様々なグレード、価格帯になるでしょう。
- ②新築より安い価格でなければ絶対売れない。
中古の価格は、周辺で販売中の新築価格と比較しながら決めるのは当然ですが、例えば中古物件を新築したとして、経年減価から今の価格を算出した場合、それと比べて実際の売値のほうが高い物件、これはやはり売れません。
- ③リフォームして売ることのメリット&デメリット
確かにリフォームしてきれいな物件は売り易いですが、残念ながらリフォーム費用を売値に付加出来ません。リフォーム費用分安くしますから自分で自由に直してください、こんな言い方の方が今のニーズにあっているし、売主さんにも得です。
- ④中古マンションの価値の半分は管理状況。
建物を見れば、そのマンションの管理状況はシロウトでも確認できます。今時の中古マンション購入者は大変賢い、この点を確認しないで購入はあり得ません。
- ⑤立地は中古物件最大のセールスポイント
やはり立地の良い物件は、早く高く売れます。ただ当地においては必ずしも「駅近」だけが好立地とは言えない、と思えます。もちろん駅周辺に商業施設などが集約されていることは事実です。でも当地には駅を中心としない人気地も数多くあります。

「他より早く高く売る方法」が書いてないじゃないか、ですって!? 大変申し訳ありません。限られたスペースですので今回はこれで紙面が尽きてしまいました。次回以降ご期待ください。

特集

他より早く高く売る方法

中古マンション購入理由から探る

特集 中古マンション購入理由から探る 他より早く高く売る方法②

主な中古マンション購入理由

- ①いつまでも賃貸暮らしでは不利だから
- ②資金的に無理をしたくないから
- ③住空間を自分好みに造り替えたいから
- ④建物や管理状況を見てから選びたいから
- ⑤好きな町好みの立地にこだわりたいから

こんな理由で中古マンションを選択している方が多いと思われます。

早く高く売る為のヒントが見えた。

- ①家賃より月々ローンが少ない物件は有利。
- ②新築より安い価格でなければ絶対売れない。
- ③リフォームして売ることのメリット&デメリット
- ④中古マンションの価値の半分は管理状況。
- ⑤立地は中古物件最大のセールスポイント

前回の要約です。初めてお読みになる方はホームページをご覧ください。
<http://www.de-aruku.net>

購入理由別「早く高く売る為のヒント集」

いつまでも賃貸暮らしでは不利だから 家賃より月々ローンが少ない物件は有利。
賃貸でグレードや家賃が違うように、購入希望者の探す物件も購入希望者毎にグレードや価格帯が違います。逆に言うと物件毎にお客様が違うということです。となると売却物件毎にそれに合ったお客様をターゲットとして探索することになり、その為の販売促進策や売り方が必要になります。

資金的に無理をしたくないから 新築より安い価格でなければ絶対売れない。
築浅物件を探している購入希望者なら特に新築時価格を気にします。売値はその点を考慮しなくてはなりません。また、前項に通じますが、とにかく家賃より安い物件を探している、という購入希望者には家賃とローンから逆算して物件を提案など、お客に物件(売値)を合わせていくこととなります。

住空間を自分好みに造り替えたいから リフォームして売ることのメリット&デメリット
それほど費用のかからない内装リフォームを、高い料金で売主さんに押し付けて、ドサクサ紛れに小遣稼ぎをする業者に限って、まともなリフォームの提案など出来ないし、やろうとない。なぜならリフォームに深く係わると、水周り等瑕疵に関わる厄介なトラブルに発展する可能性があるからです。

建物や管理状況を見てから選びたいから 中古マンションの価値の半分は管理状況。
管理はマンションオーナーさんにとって、売却時に限らず普段の生活の中でも大変重要なことですが、オーナーさん自身が日常から管理の質をより良いものにするために努力することは、結果的にオーナーさんの大切な資産の価値を守ることとなります。売却時ではもう間に合いません。

好きな町好みの立地にこだわりたいから 立地は中古物件最大のセールスポイント
好きな町好みの立地は購入希望者によって全く違います。立地によって求める購入希望者の多い少ないはあるでしょうが、元々物件は1件しかないので、一人のお客様を見つけることが出来れば売却は成功です。だから「立地が悪い」から売れないということは本来ありません。

ヒントはもういいから「他より早く高く売る方法」を早く書け、ですか!?はい、もう直ぐです。次回ご期待ください。