

裏不動産査定のコツ

～サイトでは書けない不動産業界の話

悪徳不動産業者は存在する

悪徳不動産業者というのは存在します。

その手法の中のひとつで **最初に**

「査定金額を高く出す」

といったものがあります。

売主さんからすると、高い査定金額が出ると、嬉しいものです。

他の不動産業者よりも、はるかに高い査定額に目がくらみ

「この不動産業者は良い業者だ！」

と判断して**専属専任媒介契約を結ぶのは危険**です。

それが悪徳不動産業者の**手口**だからです。

悪徳不動産業者の具体的手口

悪徳業者：売主さんと専属専任媒介契約を結び、他の不動産業者と**契約出来ないようにする**



悪徳業者：売主さんに査定した金額では売れないと説明する（専属専任媒介契約）

あなた：専属専任媒介契約の為、他の不動産業者を利用する事が出来ない

悪徳業者：悪徳不動産業者が買い取る（相場よりかなり安くなる）

あなた：安値で売る事になってしまう。。。

不動産査定を成功させる2原則

査定金額が高いのは**喜ぶべき**なのは間違いありません。

ただ、悪徳業者に騙されないようにするには、下記の**2点**を絶対的に守る必要があります。

- 1・大手の不動産業者を利用する
- 2・査定額が高い所を利用する（大手に限る）

では、次はマンションを高く売る不動産業者の**裏事情**についてお話します

単身用マンションを高く売る

ワンルームなどの、単身用マンションを買う人はあなたを含め

「投資用物件」

として、購入する人が殆どです。

単身用マンションを高く売るにはコツがあります。それは

「既に人が入居している状態で売る」

ということですよ。

あなたの単身用マンションを買いたい人というのは、投資用としてマンションを購入したい人なのです。

だから、必ず利回りを意識します。

利回りで重要なのが

「現在入居者はいるのか？」

「きちんと借りて貰えるマンションなのか？」

が必ず見られます。これは、不動産業界では常識の話ですが、表にはあまり出ません。

ファミリー世帯のマンションを高く売る

2LDK、3LDKなどのファミリー世帯のマンションを売るには単身用とは**逆**に

「入居者なし」

の方が**相場が高く**なります。

理由としては、中古マンションを購入してリフォームして更に高くして転売する
ブローカーの存在があるからです。

「次の転居先が決まってから、マンションを売る」

と考える人がいますが、基本的に人が入っているマンションに**ブローカー**は手を出しません。

だからなかなか売れない場合があります。

あなたのマンションを高く買ってくれる**ブローカー**は、早く仕入れて早く転売したいのです。

だから、新居先に入居してからマンションを売るというのが**賢い人のやり方**です。

不動産の一括査定サイトを利用する時は、**悪徳業者**を排除している所を利用した方が**絶対良い**です。

下記のURLは**NTT系列のサイト**ですが、**悪徳業者**は参加出来ないようになっているのでオススメです。

<http://ad.scadnet.com/ey0Mx6/i5/>

ご視聴ありがとうございました(*ノωノ)

※コンテンツは適宜追加致します。