

築古マンションの不動産売却事例

時期	売買分類	物件の所在地(本物件とします)
H25年 4月	中古マンション	福岡市南区野間

内容

当時、就職がなかなか安定しない子のために築古マンションを購入し、入居させておられたところ、ようやく職が安定し、結婚を前提に本物件から退去する運びとなり、役目を終えた本物件を売却したいというお客様の相談です。

当初は収益賃貸物件として利用されては、とも話しましたが、もう売ってすっきりしたいとの事で、売却先を探すことになりました。

本物件を確認すると、立地は良いものの当時ですでに築49年経過しており、当然設備面を含め相当に古くなっておりました。しかしながらお客様が過去のマンション修繕履歴や**管理組合**の記録などをきちんと保管されており、売却営業を行う際に築古ながらも不安材料の確認・解消を図る事ができたため、同業不動産業者の仲介を得て無事売却することができました。

この事例のポイント

本物件売却に際し、築古の上に子が入居されていたこともあり、お客様から売却しやすいようにリフォームしましょうかと言われましたが、弊社はあえてそれは行わないことを提案しました。

次の買主様はどのような事情があるのか、また家族構成なのかもわかりません。せっかく費用をかけてもまた買主でやり替える可能性もあるため、むしろ現状のままの引き渡しとし、修繕が必要な部分は契約の中で双方の意見を取り入れて金銭による調整を行い、**瑕疵担保責任**を含め後日売主・買主とも煩わしさが発生しないように細かく業務を行いました。

また、売却に際し本物件の修繕履歴などが保存されていたのは重要なプラス要素でした。普段は利用するものではありませんが、中古不動産売買において過去の記録や資料は査定や販売活動において専門的判断を行う重要なポイントと言えます。

専門用語説明

管理組合・・・分譲マンションなどにおいて、区分所有者(部屋の名義人など)が共用部分(建物や敷地内など)の管理を行うために設立する団体。加入は法で定められており、任意で脱退することはできない。

瑕疵担保責任・・・「瑕疵」とはキズや欠陥の意味で、担保責任とは目的物に瑕疵があった場合に負担すべき責任のこと