

2016年（平成28年）10月24日号
NO. 2751（毎週月曜日発行）

株式会社 週刊住宅新聞社

本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿 1-9-4 中公ビル
TEL.03(5363)5810 FAX.03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-83424
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

http://www.shukan-jutaku.com/

週刊住宅

（前回からのつづき）

宅建業者から「とりあえず、お客さまを」案内する前に室内を確認しておきたい」と連絡があり。早速現地を案内する。業者の場合、現状よりもポテンシャルを見るため、良い点をアピールすることよりも、トラブルにならないように悪い点を伝えきすることに注力する。

CFネット流
大家実践塾

室内はボロボロ。外壁のこと、管理会社が使い込んでしまっている事情など、悪い点を強調した。

「こんなのは関係ないですよ。どのみちリフォームするのですから。管理会社についても、そこまで酷ければ替えるでしょ。この面積でこの立地、これで1600万円なら安いですよ。あと100万円程度安ければいい。」

212

相続したマンションの売却 ②

「うーん、オーナーに確認してみますので、一応1500万円で書面の買付を頂けますか？ こんな物件なので、何があるか分かりませんが、それでもよろしいですよ。」やっただ、という気持ちを抑えて、ちよっともったいぶる。

事前に管理会社の使い込みについては、皆さんに伝わっているようだ。驚きの声は上がらなかった。

悪い点を説明し業者が買取り

総会は管理会社変更を否決

高だね。すぐに契約を進めてよ。2日後に契約締結。決済は1カ月後だ。

それまでに総会があるため、そこで管理会社変更の道筋を付けておかねばならない。

総会は30人ぐらいの出席。修繕積立金を使い込んでしまっている管理会社も参加している。

若い区分所有者さんが口火を切った。事前に話をし

別の所有者も「仕方ないよね。皆さん、管理会社は変更するしかない……」

スムーズに管理会社変更の決議が進みそうだと思っ

さんにはこのマンションが建った時からお世話になっている、今更替えるのは申し訳ないんじゃないかしら」とご心配の婦人。

さらに驚くことに「そうですよ。長年お世話になっ

てるんだし、今更替えられないよ」と同調する声が。

「管理会社から聞いたんだけど、管理を外されてしま

うと生きていけないって」

「でも、このままではこのマンションは大規模修繕

もできずに、朽ち果てていくだけです。それでも良いんですか？」と発言した

が、「それはそうかもしれないけど……替えられないよ」

結局、管理会社自体が、約25%の議決権を持っていることもあり、管理会社交代は否決された。

この大規模修繕をできないマンション、価値はいかほどか……。

オーナーに報告すると「買い主さんには悪いけど、売買契約済ませておいて良かったよ……」

CFネットグループ 鎌倉鑑定 小林雅裕