

売主様の利益最優先、売却に強い理由

他社とは違う、だんらん住宅の売却方法

- ① 建物インスペクション(劣化診断)を無料にて施し、診断報告書をお付けして売却活動します。→買主様も安心です♪(診断書が有り・無し、どちらの物件を買主様は選ぶでしょうか?)
- ② 有利な自社ローン、「だんらんフラット35」で事前審査ができるので、ローンが通るかどうかの不安がなく、安心です♪(いくら購入見込の買主様でもローンが通らなければ、意味がありません)→自社ローンがある仲介会社をご存知ですか?
- ③ リフォーム・リノベーションの費用も全て低利・固定の住宅ローン「だんらんフラット35」でまかなえるので、買主様も安心♪→通常リフォーム・リノベーションは買主様が購入後に、現金または不利なリフォームローンを組むしか手段がありませんでしたが、当社の「リニューアル仲介」を使えば、全て解消します。
- ④ セラーズ・エージェント(売り手代理人)に徹しますので、ご売却がスムーズです。→早期の情報公開により、自社だけでなく他社様の抱える見込のお客様へも情報を流しますので、早期の契約が見込めます。
- ⑤ 両手仲介の大手とは、一味違います。→全社員、大手出身者ですので大手のノルマ主義・損益分岐点の高さが、イヤというほどわかっています。売主様に値下げ圧力をかける“両手主義”はいたしません。→だから、有利・高額な売却が可能です。

売却に強い、だんらん住宅に是非お任せ下さい！！

今までの不動産仲介の姿

売主と買主の利益は矛盾しています

「少しでも高く売りたい」、「なるべく売却のためのリフォームはしたくない」という売主様のご希望をかなえるには、購入者の「安く買いたい」、「きれいな物件を買いたい」という希望も同時にかなえる必要があります。

(売主)

(買主)

少しでも高い値段で売りたい

⇔ 少しでも安く買いたい

リフォームせずに売却したい

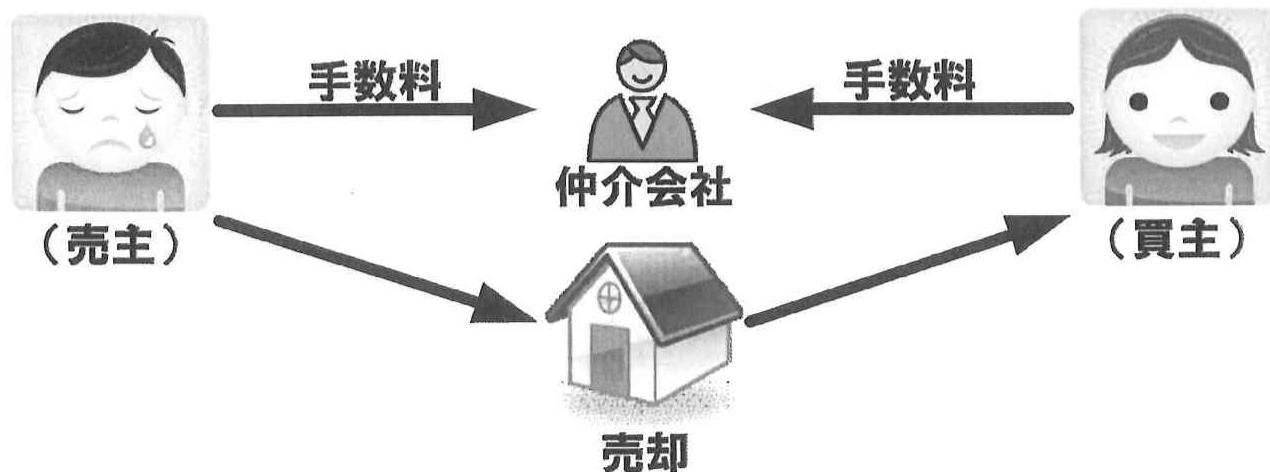
⇔ きれいな物件を買いたい

両手仲介を目指す、大手仲介会社

両手仲介は、売主が損をする可能性が高い

大手には多くの売主・買主が集まります。売却するには買い手が多く集まっている大手仲介会社が良いような感じがします。しかし実際には一つの物件に対して売主と買主を探すことは上記の通り「利益相反関係」になり、売り主に対する値下げ圧力が強くなるのが常です。多少物件価格が下がっても、両手仲介は成約すれば売主・買主双方から手数料が入るので、値下げ圧力が強くなるのです。高く売れることより、売れることそのものに優先順位があるのです。

物件購入者探しは、大手不動産仲介会社を始め多くの仲介会社へ情報を流すことで大手1社よりも多くの住宅購入者の目に届くよう手配いたします。

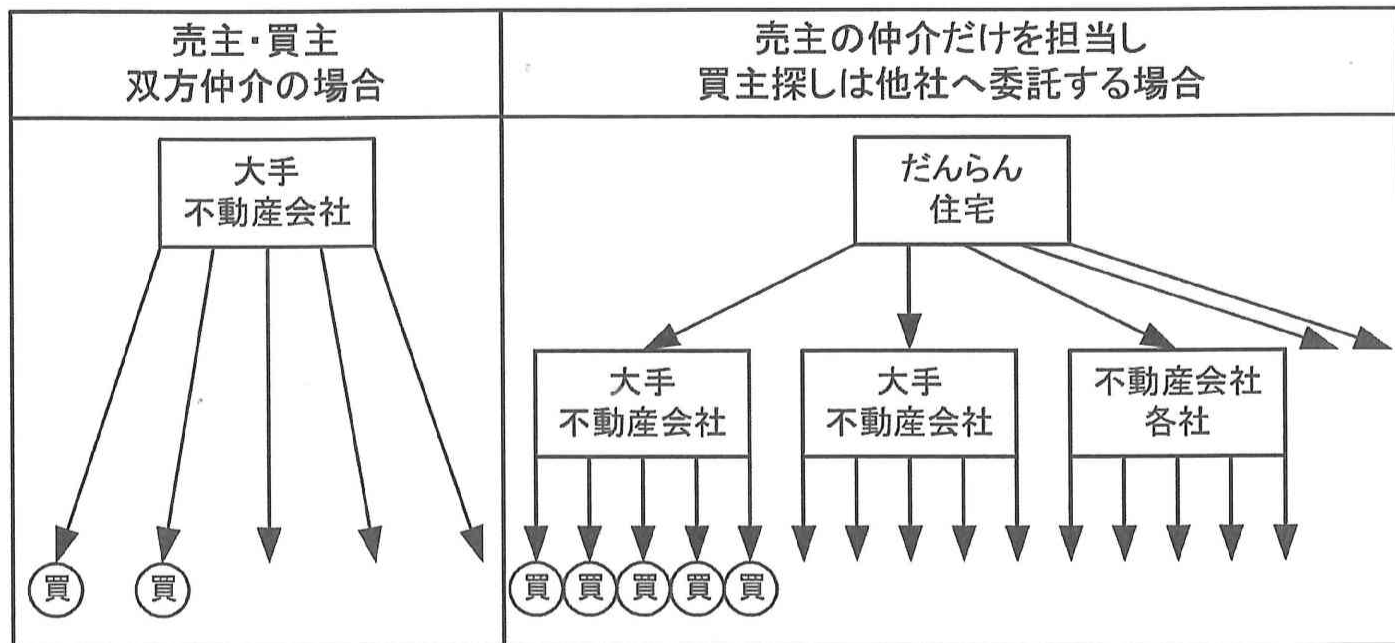


●こんなに多い両手仲介の実態 平均手数料率 (週刊住宅平成21年11月 日号より)
三井不動産販売Nワーク 5.3% 住友不動産販売 5.21% 東急リバブル 4.55%
大京グループ 4.52% 近鉄不動産 4.65% 長谷工アーベスト 4.71%

セラーズエージェント（売り手代理人）の姿

売り主様の利益を最大限追求します

お客様の物件が少しでも高く売れることが、当社が頂く手数料が増えることになります。売り物件をお預かりしたら、少しでも高く、そして早く売却できるよう、他の多くの仲介会社に情報を流します。



物件価格を下げる前にローンのディスカウント

物件が売れないと、すぐ売却価格を下げる仲介会社もあります。物件を買う人は住宅を買うのと同時に住宅ローンも買うことになります。当社では、ローンをディスカウントする提案を先行して買い主に行います。

●「住宅ローン」と「リフォームローン」を分けて組む場合

| | | |
|---|-------------|--------------|
| 元金合計 3,500万円 | | |
| 物件価格 2,800万円 | リフォーム 700万円 | 金利合計 2,512万円 |
| 総支払額6,012万円（月支払／当初10年19.9万円 以降25年12.1万円） | | |

※都市銀行M銀行平成21年7月金利で計算。
（物件購入期間35年／固定3.8% リフォーム期間10年／固定6.3%）

●リフォームも含めて一括でローンを組む場合

| | | |
|-------------------------------|-------------|--------------|
| 元金合計 3,500万円 | | |
| 物件価格 2,800万円 | リフォーム 700万円 | 金利合計 1,921万円 |
| 総支払額5,421万円（月支払12.9万円） | | |

←→

**総支払額が
591万円
も少なくなる！**

※フラット35S平成21年7月金利で計算。（期間35年／固定2.82%）