

FP Topics = 自宅を売却する際の注意点 = 2023年9月号

= One's impressions =

朝晩は秋らしくなってきましたが、日中はまだまだ暑い日が続きます。もう9月が終わろうとしていますが、日本の気候はどうなってしまうのでしょうか？

今回は、自宅を売却するときに気を付けなければいけないこと等の特集してみたいと思います。

住宅事情は判断が難しいことが多いように思います。住宅時価の高止まりや超低金利の長期化、少子高齢化時代の到来による空き家問題の増加などなど。

住宅事情の論点は多岐にわたります。

= 売却手続きの一般的な流れ =

① 価格相場を調査する

自宅の相場を調べるために、不動産会社に査定を依頼します。

② 媒介契約の締結

査定結果や信頼性などをもとに、不動産会社を選んで媒介契約を結びます。媒介契約には一般媒介契約、専任媒介契約、専属専任媒介契約の3種類があります。

③ 販売促進活動を開始する

不動産会社が販売活動を行い、購入希望者が現れたら、条件交渉をして売買契約を結びます。売買契約では、物件価格の10~20%程度の手付金を受け取ります。

④ 残金の受領と物件の引き渡し

決済では売買代金の残りを受け取り、登記申請を行います。引き渡しでは物件の鍵や書類などを渡します。

= 個人間取引と業者に売却する場合 =

売却の形態としては、大きく分けて二種類あります。個人間による取引と業者に売却する場合の二種類になります。

| - | 仲介 | 買取 |
|---------|-----------|------------------|
| 買主 | 個人 | 宅建業者 |
| 売却期間 | 比較的長期間 | 比較的短期間 |
| 売却価格 | 相場価格程度 | 相場価格の10%~30%程度低い |
| 契約不適合責任 | 免責の場合は少ない | 免責の場合が多い |
| 仲介手数料 | 必要 | 不要 |
| 内覧の対応 | 必要 | 不要 |

= 契約不適合責任 =

契約不適合責任とは、売買契約において、売主が買主に引き渡した物がその種類、品質、数量に関して契約内容に適合していない場合、**売主が負う責任**のことを指します。2020年4月の民法改正により、「瑕疵担保責任」から「契約不適合責任」に変更されました。

具体的には、雨漏りや給排水管の不具合など、売買契約の内容と引き渡される住宅に一致しない部分があった場合、売主は買主に対して責任を負う事になる。しかし、契約不適合責任は任意規定であるため、当事者間で合意があれば免責が可能である。

一般的に既存住宅の売買では、特約により、契約不適合の範囲を雨漏りや給排水設備等の不具合に限定し、それ以外は免責としたり、その通知期間を短縮するケースが一般的のようです。

=インスペクションの重要性=

インスペクションとは、中古住宅の売買契約前に行う不動産調査のことです。専門家が住宅の劣化や欠陥を調べて、修理の方法や費用のアドバイスしてくれます。

売買取引を円滑に行いトラブルを避けるためにも、自宅の躯体・設備等の実態をしっかりと把握する必要があります。契約不適合責任に関して免責等の特約を定める際は、当該建物の現状について売主・買主双方の認識の一致が重要です。設備等に関しては「付帯設備表」の作成が望ましい。

既存住宅を売却する際、住宅の売主にとってインスペクション実施のメリットは次のとおりです。

- 修理・補修が必要な場所を予め知ることができる。
- 売却後に責任追及されるリスクを軽減できる。
- 買主との関係悪化などのリスクを軽減できる。

=住宅を早く確実に売却したい場合=

既存住宅を早期に売却したい場合は、不動産業者による買取を利用すれば良いが、売却価格は取引相場（時価）の10%~30%程度低くなります。不動産会社は改修転売して利益を得るため、やむを得ないところと言えるでしょう。

なお、不動産買取には、即時買取と買取保証の2種類があります。買取保証は当初不動産仲介で販売促進活動を依頼し、個人への売却が難航する場合、不動産業者に買い取ってもらう方法です。



~今月の山便り~

ご機嫌で大峯の森を温泉とビールを目指して駆け下っていました。昔から逃げ足だけは早いのです！落葉した広葉樹の隙間から垣間見る、雲一つない晴天が気持ちよく、昨日までとはうってかわった澄んだ空気に魅了されます。

しばらく快適に高度を下げていると、それはそれは美しい空間に佇んでいました。天女が舞い降りてきそうな神秘的な空間です。後日、ほぼ登山未経験者の方をお連れした際『ここ誰か掃除してるの?』と面白いことを言っていました。

大峯の弥山・八経ヶ岳周辺には、国の天然記念物である『オオヤマレンゲ』が自生しています。天女花とも称されるオオヤマレンゲは、鹿の食害から守るため弥山・八経ヶ岳周辺では柵などが設置されています。

狼平の避難小屋では玄関横に咲いていたこともあり、綺麗な花だな〜と見惚れていたこともありました。国の天然記念物だと知って、割と手軽なところに咲いているんだな〜と感心していました。

美しい森を堪能しながら快適に歩いていると、栃尾辻という分岐に出ます。ここにはほぼ朽ちた小屋が建っていて、緊急の際、雨風を防ぐシェルターには活用できそうです。

この栃尾辻を左に行けば天川村へ、右に行くと天川河合の集落へと通じています。天川村には天の川温泉があるのですが、この時はまだ天の川温泉の存在を知りませんでした。後日、栃尾辻を天の川温泉目指して降りたことがあったのですが、目指す天の川温泉が定休日だった苦い思い出もあります・・・

