



# AA通信

2013年(平成25年)9月1日 第40号

東京都渋谷区代々木2丁目23番1号  
ニューステイトメナー833号室 (〒151-0053)  
Tel 03-6240-2300 Fax 03-6240-2301  
E-mail : info@asset-adv.co.jp  
ホームページ: <http://www.asset-adv.co.jp/>



アセットアドバイザー 検索

## ☆☆☆ 時候トピックス ☆☆☆

“初秋”が似合わない真夏の太陽です。今夏は「異常気象」との発表でした。異常も続けば、いつのまにか正常です。生命は、誕生から46億年の地球で、様々な環境変化を乗り越えて進化してきました。これからも・・・ですネ。

## ☆☆☆ 通信トピックス ☆☆☆

～ 土地や建物を賢く上手に売却する3つのポイント。～

不動産の売却に関する相談が多くなって参りました。不要と決めたら処分する。不動産に対する意識が変わってきたものと思います。

不動産市況の上向きに期待する考えもあるようです。事実、年初以来、不動産市況は活況です。アベノミクス効果というより、黒田日銀総裁による量的緩和で市場にマネーが流れたことで、都市銀行でも不動産に関する融資が再開されるなど、具体的な効果が出ているものと思われます。

再び“不動産バブル”が到来するのでしょうか？残念ながら、こうした緩和で活況なのは、ごく一部の収益不動産だけ、国内の不動産がバブル期のように、国内が一律で上昇することはありません。では、不動産価格は、今後どうなるのでしょうか？

私は、①上昇する不動産、②横這いの不動産、③下落する不動産、これに加えて、④売れない不動産、この4つに分類されると教わり、それを体感してきました。①上昇するのは、高い収入が確保され、期待通りの利回りを生む収益不動産です。②横這いは、安定した収入が見込める収益不動産。希少性のある住宅等。③下落する不動産は、郊外型の不動産。そして、④売れない不動産は、利便性の悪い、利用価値の低い不動産。“売れない不動産”という言葉は、馴染み難い言葉ですが、現実的には、売りたいくても買い手がつかない不動産が、とても多くなってきました。



まずは、売却したい不動産が、どの分類に属するのか理解する必要があります。

### ■ 「消費者保護」と「売主責任」 ■

個人の方が不動産を売却することは、なかなか経験できないことです。反面、個人は「消費者」として、国内では常に「保護」される立場ですので、売主になっても「消費者」側の意識が抜けなことが多くあります。残念ながら、保護されるべきは、不動産の買主であることが理解できません。

売主には、買主に対して、売主責任があります。それは、買主が、その不動産を購入する目的が達せられるものか把握すること。不動産に対するトラブルは事前に解決しておくこと。やむを得ず、トラブルが残る場合には説明責任を果たすこと。などです。不動産を売却する予定があれば、不動産売買契約書や、売主が記載する告知書など、事前に見ておくの良いと思います。

### ■ 不動産を賢く売却する3つのポイント ■

#### 1) 不動産の権利を確定しておくこと。

まずは、権利証(登記済証)、登記識別情報を確認します。紛失の場合は、手続きが必要です。

土地であれば、隣地との境界を確定しておく。隣地の場合は、塀の所有者や、植栽の越境などを確認しておく必要があります。道路との境界は、

その確定手続きに2, 3ヶ月を要する場合もあります。また、借地なら契約書で面積、賃料、更新料などの負担を確定しておきます。建物の場合は、登記の有無、雨漏り、白アリ被害の有無、修繕の履歴、賃借人がいる場合には、契約書で期間、賃料、更新料などを確定しておきます。

売主にも、買主にも、そのタイミングがあります。第三者との権利が確定していれば、タイミングを合わせるのが容易で、逸するリスクが減ります。

### 2) 不動産を明るく広く見せること。

土地であれば、残置物の撤去、植栽の剪定や雑草の除去を行い、境界や杭を確認するため、土地へ気持ちよく立ち入りをして貰えるよう準備することです。建物であれば、まずは玄関の整理整頓を行い、電球を交換するなど、明るく広く見せることです。次に、キッチン、浴室、トイレなど、水周りを綺麗に掃除をすること、出来ればプロに清掃をお願いすることをお勧めします。

不動産も、第一印象で判断されることが多いです。チラシやネットに掲載する写真は、天気が良く、陽が当たる時間帯に撮って貰うと良いです。

### 3) 不動産の価値を良く理解する不動産業者に、媒介業務を依頼すること。

大手中小に係わらず、単純に「高く売ります！」だけの営業マンに惑わされないことです。(この地域限定で、このマンション限定で、希望者がい

ます…。のチラシは、実態が無い場合がありますので、ご注意ください。)一般的に、個人が売却を考える不動産は、恐縮ですが、買い手市場です。適正な価格と同時に、価格交渉の範囲(幅)を良く打合せて、納得して依頼することが重要です。

### ■ 引渡し(決済)時の実務について ■

住宅ローンの残債など、抵当権がある不動産の引渡し時には、売主の金融機関は、全額が返済されないと抵当権は抹消できませんし、買主の金融機関は、売主の抵当権が抹消されないと、買主への融資を実行できないのが原則です。こうした矛盾に対して、仲介業者と司法書士とが、各々金融機関と協議して、段取り、実務的に処理を手伝います。

一般的には、買主への融資が、登記書類の事前確認で実行され、売主側への着金を確認し、所有権移転と、抵当権抹消に必要な書類が、引渡されます。したがって、買主が融資を受ける金融機関で引渡し(決済)が行われます。平日の早い時間に行われ、買主の融資が実行されても、売主の口座へ着金するまでに時間がかかります。2時間前後を必要としますので、勤めを休む場合もあります。

こうした内容のひとつひとつが、皆さまが安全に不動産を賢く上手に売却するためのポイントです。不動産の売買は“縁”という考えもあります。皆さまの不動産売却の際に、本書が役立てば幸いです。



#### ☆☆☆ 通信コラム 夏休みは四国へ参りました。☆☆☆

今年は二日休みを戴き、高松(四国)へ行って参りました。朝の新幹線で岡山へ、瀬戸大橋を渡る電車で高松に到着しました。早速、昼食に有名店でうどんを食べ、屋島で源平合戦を学び、翌日金刀比羅宮をお参りました。785の石段で運動し、坂出の展望台で瀬戸内を眺め、最後は鳴門まで足を延ばし、観光船でうず潮を観ました。その日に高松へ戻り、初めて乗る寝台特急で東京へと帰る弾丸ツアーでした。うどんを5店舗で食べましたが、どの店も、太さ、コシ、ダシ、具に特徴があり、甲乙付け難く、とても美味しかったです。短時間でしたが満喫した旅行を致しました。



#### ☆☆☆ ミニセミナーと無料相談会の開催について ☆☆☆

株式会社アセット・アドバイザーでは、不動産や相続の問題事例を含むセミナーを行い、その内容からお客様の個別問題を一緒に確認する方法で、無料相談会を実施しています。「土地建物」や「相続対策」でお困りの方、是非、ご活用下さい。第3水曜日の夜(午後6時以降)と、第3土曜日の日中(午前10時から午後4時迄)実施します。次回は9月18日と21日。ご予約のうえお越しください。

