

SOS ニュース

不動産トラブルシリーズ【5】

※ 不動産売却の際の売主の義務

土地・建物を誰かに売却する場合、どんな点に注意するか、売主としての義務について、以下に説明します。

■ 売買代金の取決め

売主はできるだけ高く売却したい。買主はその逆が一般です。したがって、代金額をいくらにするかは、重要な問題です。決めるのはもちろん自分ですが、参考になる資料はできるだけ集めることです。固定資産税の評価額、路線価格などのほか、基準地価格も参考になります。また、その目的物件の所在地近くの売買事例などがあれば、有力な資料となります。業者などの一方的な発信を信じ込まないことです。

代金額を定めるうえで、このほか考慮しなければならないことがらは、その物件の位置や環境などです。たとえば、隣に墓地などがあるような場合には、割り引きされるでしょうし、将来の道路計画があるような場合にもその点が価格に影響します。

■ 所有権移転に要する書類の点検

売主の最大の義務は、買主に瑕疵のない状態でその物件の所有権を移転することですから、必要な書類を早めに用意することです。

■ 契約のあとまで問題を持ち越さない

売買契約をした後々まで問題を持ち越さないため、売主の果たすべき役割を明確にしておくべきです。したがって、弱点があれば、それを隠すようなことをせず、買主の理解を得ることです。

* 不動産の売却・買換えの流れ

不動産業者に仲介を頼み、不動産を売却する場合の手続きの流れの概略。

- ① 査定を専門家に依頼する。
- ② 不動産業者と媒介（代理）契約する。
- ③ 届出等が必要かどうかを確認する。（国土法や農地法で、一定面積以上の土地取引の場合は、都道府県知事への届出や許可が必要です。）
- ④ 瑕疵の申し出（重要事項説明）をする。

- ⑤ 売買契約を締結する。
- ⑥ 抵当権が設定されていれば抵当権を抹消する。
- ⑦ 残金を受け取り、所有権移転・引き渡しをする。

(自由国民社版 知っておきたい暮らしの法律^得事典より)